

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

O **Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0000455-59.2025.8.26.0625 – Alienação Judicial.

Requerente: ALAN NOGUEIRA DE ARAUJO, CPF: 219.043.358-45, na pessoa do seu representante legal;

Requeridos:

- **ANDRÉA ELAINE NOGUEIRA DE ARAUJO**, CPF: 948.707.486-49;
- **MARIA DO CARMO SANTOS CHIARADIA**, CPF: 831.260.238-00;
- **JULIANA MARIA SANTOS CHIARADIA**, CPF: 077.626.106-18;
- **LUIZ MATHEUS SANTOS CHIARADIA**, CPF: 012.288.766-22;
- **BENEDITO CHIARADIA NETO**, CPF: 094.2667.866-43;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**

1º Leilão

Início em **30/04/2025**, às **15:00hs**, e término em **06/05/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 440.000,00, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/05/2025**, às **15:01hs**, e término em **27/05/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 264.000,00, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

PRÉDIO RESIDENCIAL E RESPECTIVO TERRENO SOB N. 190 À RUA CORONEL GOMES NOGUEIRA NA CIDADE, medindo 6,00ms de frente para a citada rua, na linha dos fundos, igualmente 6,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, 51,00ms encerrando a área de 306,00m², dividindo à direita com a casa 180 de Diley Castro Simonetti; do lado esquerdo com a casa 196 de Heitor Moreira de Mattos e nos fundos com a casa 180 de Diley Castro Simonetti.

Consta do laudo de avaliação (fls. 27/74): Fato relevante deve ser pontuado em relação a dimensão do terreno, pois conforme dados cadastrados na Prefeitura de Taubaté, consta que o terreno do imóvel possui 241,67m² de área, divergindo dos 306,00m² registrados na matrícula imobiliária. Diligenciando junto ao departamento responsável, Secretaria de Planejamento de Taubaté, constatou-se que a diferença de área, 64,33m², está atualmente registrada no cadastro do terreno vizinho, Rua Coronel Gomes Nogueira, 180, conforme imagem da quadra fiscal, fornecida pela Secretaria de Planejamento de Taubaté. Somente um estudo topográfico poderá asseverar as medidas com exatidão. Uma vez que essa divergência de área entre os terrenos reflete nos valores cobrados a título de IPTU, podendo também inviabilizar projetos futuros, os interessados devem requisitar novo estudo junto aos órgãos competentes municipais para a devida regularização cadastral. Conforme vistoria, sobre o terreno plano de solo firme, com área superficial de 306,00m² (6x51), está erigido uma casa residencial, de padrão construtivo econômico, com 87,00m² de área construída, conforme os dados cadastrais do imóvel, obtidos junto à Prefeitura de Taubaté/SP. O imóvel possui dois

dormitórios, sala, banheiro, copa, cozinha, área de serviço e quintal, conforme planta fornecida pela proprietária Andrea. Estimou-se que o imóvel tenha sido construído por volta da década de 50-60. Seu estado de conservação precário indica a necessidade de manutenções gerais, tanto na parte estrutural, como paredes, pisos, esquadrias, ferragens, forros e telhado, como também na parte elétrica e hidráulica da edificação.

Matrícula: 24.050 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio entre as partes e determinou a alienação judicial encontra-se as fls. 194/206 dos autos do processo de conhecimento, n. 1002175-78.2024.8.26.0625. Consta dos autos, fls. 27/74, a informação sobre a divergência de área contida na matrícula e a cadastrada na municipalidade. É ônus do arrematante a verificação da área real e sua regularização perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 1.6.012.056.001 (AV.03); Em pesquisa realizada em 28/03/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 8.183,61. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 440.000,00, em março de 2025.

Débito da ação: N/A.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

ⓘ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté, 28 de março de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito