

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: 0001589-24.2025.8.26.0625 – Alienação Judicial.

Requerente: ALINE CRISTINA DE ABREU DUARTE, CPF:355.672.118-05;

Requerido: JOSIMAR GERMANIO DA SILVA, CPF: 314.498.338-10;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUTTANNI II**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **FILOMENA APARECIDA DOS SANTOS**, CPF: 313/459.858-27;
- **FÁBIO DUARTE**, CPF: 265.375.989-94;

1º Leilão

Início em **03/10/2025**, às **14:00hs**, e término em **07/10/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 243.329,00, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **07/10/2025**, às **14:01hs**, e término em **04/11/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 145.997,40, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

CASA Nº 01, LOCALIZADA NO CONDOMÍNIO DENOMINADO "RESIDENCIAL SUTTANNI II", COM ACESSO PELO Nº 92 DA RUA GILSON DE ANDRADE REZENDE, SITUADO NO IMÓVEL DENOMINADO JARDIM CONTINENTAL II, NO BAIRRO DO PIRACANGAGUÁ, NESTA CIDADE, com as seguintes áreas: privativa de 110,00m², dos quais 3,36m² correspondem à área de serviço e 42,91m² correspondem ao corredor e quintal; comum de 27,50m²; total 137,50m²; com área privativa de terreno de 110,00m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 50,00%, cadastrada na Prefeitura Municipal no BC nº7.3.052.013.001.

Consta do laudo de avaliação (fls. 23/61): A topografia da edificação do imóvel é caracterizada como planas e niveladas, e sua região circundada por aclives/declives para acesso ao local. O Jardim Continental II é um bairro planejado localizado em Taubaté, conhecido por seu ambiente residencial tranquilo e infraestrutura completa, ideal para famílias que valorizam qualidade de vida. Com ruas arborizadas e bem organizadas, o bairro oferece um equilíbrio entre urbanização e contato com a natureza, garantindo conforto e bem-estar aos moradores. Sua localização estratégica permite fácil acesso a vias importantes, como a Estrada do Barreiro e a Avenida Deputado Tarcílio Bernardo, além da proximidade com a Rodoviária Velha, facilitando o deslocamento dentro da cidade e para municípios vizinhos.

Matrícula: 115.876 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção do condomínio e determinou a venda judicial em leilão encontra-se às fls. 1.091/1.094 dos autos do processo de conhecimento, n. 1006638-97.2023.8.26.0625 que tramitou nesta Vara. A r. decisão que nomeou leiloeiro e determinou a alienação em leilão judicial encontra-se às fls. 68/70 destes autos. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 7.3.052.013.001 (fl. 60); Em pesquisa realizada em 20/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 324,60. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 240.000,00 em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ N/A, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

6 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 20 de agosto de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito