

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

O Dr. José Rodrigo Valério Sbruzzi, MM. Juiz de Direito da 1^a Vara Cível do Foro de Praia Grande/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: 1018590-10.2022.8.26.0625 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- CONJUNTO RESIDENCIAL JATOBÁ, CNPJ: 31.020.958/0001-78, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- PATRICK WILLIAM DE SOUZA COSTA, CPF: 380.180.528-08;

INTERESSADOS:

- ANDRESSA DA SILVA FERNANDES, CPF: 07.363.166-47 (cônjuge coproprietária);
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ/SP
- 4^a VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP, processo nº 1011952-87.2024.8.26.0625;

1º Leilão

Início em 13/01/2026, às 11:00hs, e término em 16/01/2026, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 115.771,01, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 16/01/2026, às 11:01hs, e término em 06/02/2026, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 92.616,81, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO N° 31, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DA TORRE 06, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JATOBÁ”, com acesso pelo nº 100 da Rua Antonio Marcondes da Silva, situado no bairro do Barranco, nesta cidade, com área privativa de 49,96m², área comum de 68,00m², totalizando 117,96m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3676471%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área de uso comum.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 476): Prédio sem elevador, hall e escadas em piso rústico; com dois quartos, sala, cozinha, um banheiro e área de serviço, todos em piso frio em regular estado, paredes com pintura em regular estado, janelas e portas em bom estado, uma vaga de garagem descoberta; condomínio com portaria 24 horas, quadra de esportes e playground; localizado próximo a escolas, posto de saúde, ponto de ônibus, comércio em geral.

Matrícula n.º: 148.413 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** da integralidade bem encontra-se às fls. 224 dos autos, bem como na **AV. 08**, da matrícula. Consta na **AV. 06, CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** que constava como credor o Banco do Brasil. Consta na **AV. 07, PENHORA**, derivado do processo nº 1011952-87.2024.8.26.0625 da 4^a Vara Cível de Taubaté/SP.

CONTRIBUINTE: 4.5.102.004.094; Em pesquisa realizada em 31/10/2025, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 8.400,01.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 115.000,00, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 2.892,86, para fevereiro de 2025 a ser atualizado até a data de 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.

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.

① 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, 31 de outubro de 2025.

Dr. José Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito