

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

A **Dra. Patrícia Cotrim Valério**, MMa. Juíza 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: 0001681-70.2023.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: ROGÉRIO DE MATTOS RAMOS, CPF: 122.002.818-54;

Executados:

- **START EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ: 13.412.875/0001-42, na pessoa do seu representante legal;
- **CAMPOS & BARROS GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, CNPJ: 13.412.875/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **ASSOCIAÇÃO ECOVILLA TAUBATÉ**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **5ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1014317-32.2015.8.26.0525;
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0006016-74.2019.8.26.0625;

1º Leilão

Início em **27/03/2026**, às **12:00hs**, e término em **30/03/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 140.049,25, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **30/03/2026** às **12:01hs**, e término em **20/04/2026** às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 84.029,55, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE DE TERENO Nº 11, DA QUADRA D DO IMÓVEL DENOMINADO "ECOVILLA TAUBATÉ", SITUADO NO BAIRRO DO CATAGUÁ, NESTA CIDADE, com frente para a Rua 7 onde mede 12,50m de frente, com igual medida nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 12 e nos fundos com o lote 17, encerrando uma área de 312,50m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 519/542; 568/570): O imóvel avaliando localiza-se na Rua 7, Lote 11 da Quadra D, no Condomínio Residencial Ecovilla – Cataguá, Taubaté/SP, o qual é acessado através da Estrada Antônio de Angelis. O terreno está situado em Zona Urbana do município de Taubaté. O imóvel avaliando está implantado na região sul da cidade de Taubaté, em uma área predominantemente constituída por construções unifamiliares horizontais, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como "Médio/Superior" conforme VEIU – IBAPE-SP, estando predominantemente dentro de condomínios residenciais fechados, permeados por lotes sem ocupação. O condomínio Residencial Encovila, caracteriza-se como loteamento de casas, o qual dispõe de portaria e infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas com bloquetes, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, abastecido por rede de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública. O imóvel que faz frente para rua pavimentada sem saída, trata-se de um terreno sem benfeitorias contendo 312,50m², correspondente ao Lote 11 situado na Quadra

D, o qual dispõe de topografia em aclave, predominantemente recoberto por vegetação rasteira do tipo gramínea.

Matrícula: 120.077 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 219/220 dos autos, bem como na **AV.06** da matrícula. Consta, na **AV.01, CONDIÇÕES URBANÍSTICAS**, conforme contrato padrão arquivado, incluindo, dentre outras, a possibilidade de construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar por lote e a proibição de desmembramento do lote. Consta, na **AV.04, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1014317-32.2015.8.26.0525, da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.05, PENHORA** derivada dos autos n. 0006016-74.2019.8.26.0625, da 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. **Débitos condominiais e/ou associativos:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 2.7.284.011.001; Em consulta realizada em 21/01/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.918,22. **DEPOSITÁRIO:** As executadas.

Avaliação: R\$ 138.700,00, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 40.503,10, em novembro de 2023, 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, 21 de janeiro de 2026.

Dr. Patrícia Cotrim Valério,

Juíza de Direito