

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: 0006712-37.2024.8.26.0625 – Alienação Judicial

Requerente: SABRINA TEIXEIRA PINTO, CPF: 302.945.378-21;

Requerido: EDSON FERREIRA, CPF: 057.865.268-44;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em **11/09/2026, às 12:00hs**, e término em **15/09/2026, às 12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 855.170,72, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção ao

2º Leilão

Início em **15/09/2026, às 12:01hs**, e término em **06/10/2026, às 12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 513.102,43, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE DE TERRENO SOB Nº 09, DA QUADRA "T", DO IMÓVEL DENOMINADO PARQUE SENHOR DO BONFIM, SITUADO NO BAIRRO DO PIRACANGAGUÁ, NESTA CIDADE, COM

frente para a Rua Bahia, onde mede 10,00ms, com fundos correspondentes, por 30,00ms de ambos os lados, da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 8, de outro com o lote 10 e nos fundos com os lotes 6 e 12, todos da mesma quadra, com a área de 300m2, cadastrado na Pref. Mun. local sob nº 404.047.009.000. Consta, na AV.03, que a Rua Bahia atualmente denomina-se Avenida Riciotti Paolicchi. Consta, na AV.04, que no terreno foi construído um prédio do tipo residencial regular, com 185,50m2, que recebeu o . 34 da Avenida Riciotti Paolicchi.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 40/42): O imóvel possui duas construções: - Uma construção para fim comercial tipo sobrado localizado de frente para a Avenida Riciotti Paolicchi com uma sala comercial com um banheiro no pavimento térreo e uma sala comercial com um banheiro no pavimento superior. - Uma construção residencial composta com uma área externa construída com banheiro, dispensa, churrasqueira e lavanderia, e com uma área interna construída tipo sobrado com o térreo composto por sala, cozinha, um quarto, um banheiro e pavimento superior com sacada, pequena sala, uma suíte, banheiro.

Matrícula: 17.880 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção do condomínio e determinou a venda judicial do imóvel encontra-se nas fls. 111/119 dos autos do processo de conhecimento, n. 1005450-35.2024.8.26.0625, que tramitou nesta Vara.

CONTRIBUINTE nº: 4.4.047.009.001 (AV.04); Em pesquisa realizada em 28/07/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.001,40.

DEPOSITÁRIO: N/A.

Avaliação: R\$ 780.000,00, em outubro de 2024.

Débito da ação: N/A.

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.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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/SP, 28 de julho de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito