

### 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 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: **0003917-58.2024.8.26.0625** – Cumprimento de Sentença

#### EXEQUENTE:

- CARLOS HENRIQUE FREITAS E SILVA, CPF: 082.056.108-86;

#### EXECUTADOS:

- CARLOS EDUARDO FERREIRA DA SILVA, CPF: 122.017.068-24;
- RITA APARECIDA DE CÁSSIA SILVA, CPF: 209.906.148-32;
- ANDREZA TORRES ALVES DOS SANTOS, CPF: 214.980.018-74;

#### INTERESSADOS:

- ELAINE CRISTINA FERREIRA DA SILVA, CPF: 261.552.198-50 (coproprietária);
- ANA CAROLINA FERREIRA DA SILVA, CPF: 226.328.318-81 (coproprietária);
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ/SP;

**1º Leilão**

Início em 15/06/2026, às 17:00hs, e término em 18/06/2026, às 17:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 215.496,05, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 18/06/2026, às 17:01hs, e término em 08/07/2026, às 17:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 158.023,26, correspondente a **73,33%** 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**

**UMA CASA DE MORADA COM SEU RESPECTIVO TERRENO, QUINTAL E DEPENDENCIAS À RUA PE. DIOGO LUIZ PEREIRA SOB Nº 306, NA VILA SÃO JOSÉ NESTA CIDADE**, medindo 5,20m de frente, por 17,50ms da frente aos fundos, do lado que confronta com o lote 06; 17ms do lado em que divide com João Pinto de Andrade e com 5,20ms nos fundos onde divide com a rua Seis.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 317):** O imóvel está localizado em área urbana, em via asfaltada, servida de transporte público, escolas, iluminação pública e diversos pontos de comércio que servem a região.

**Matrícula n.º:** 20.682 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** sobre a fração de 66,666% do bem encontra-se às fls. 302-303 dos autos assim como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 06, PARTILHA**, onde foi partilhado na proporção de 50% à viúva meeira Rita Aparecida de Cassia Silva e 16,666% para os herdeiros filhos Carlos Eduardo Ferreira da Silva, Elaine Cristina Ferreira da Silva e Ana Carolina Ferreira Maia.

**CONTRIBUINTE:** 62.034.008.001; Em pesquisa realizada em 06 de abril de 2026, **constam débitos** para o imóvel a título de dívida ativa no valor de R\$ 1.294,35.

**DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 210.000,00, em setembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 40.194,00, para julho de 2025 a ser atualizado até a data de arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### 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](http://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.

## 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).

**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.

## 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 arrendimento 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](http://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, 6 de abril de 2026.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**

Juiz de Direito