

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: 0006567-49.2022.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **CLAUDINO VELLOSO BORGES NETO**, CPF: 669.999.798-04;
- **ROSEMARA APARECIDA DE MENDONÇA**, CPF: 150.302.368-05;

Executados:

- **ADEMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**, CPF: 894.895.868-20, na pessoa do seu representante legal, a curadora **APARECIDA ARIDAN ALONSO DOS SANTOS**, CPF: 435.651.238-34;
- **APARECIDA ARIDAN ALONSO DOS SANTOS**, CPF: 435.651.238-34;

Interessados:

- **OCUPANTES DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **EDIFÍCIO SANTA MÁRCIA**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **MÁRCIA GLÁUCIA DO COUTO**, CPF: 199.134.318-22;
- **JUNICHIRO IKEJIRI**, CPF: 887.456.868-15;
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu promotor de justiça designado;

1º Leilão

Início em **04/07/2025**, às **15:00hs**, e término em **07/07/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 108.335,02, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **07/07/2025**, às **15:01hs**, e término em **28/07/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 90.444.57, correspondente a, aproximadamente, **83,49%** do valor de avaliação, aplicando-se o deságio de **80%** apenas na fração ideal de propriedade dos executados, resguardando a cota-parte dos coproprietários alheios à execução, nos termos do art. 843, § 2º e 896, do CPC.

Descrição do Bem

CONJUNTO Nº 72, QUE POSSUEM NO 7º ANDAR DO EDIFÍCIO SANTA MARCIA, SITUADO NESTA CIDADE, A RUA DUQUE DE CAXIAS SOB NS. 167 (LOJA), 169 (PORTA DO HALL DE ENTRADA) E 171 (LOJA), conjunto esse composto de duas salas e um sanitário, com a área construída de 41,28ms², correspondendo a essa unidade a fração ideal de 1,86% do terreno, confinando pela frente com o hall de entrada, por um lado com o conjunto nº 71, de outro com o Espólio de Newton Camaral Leal Barros e pelos fundos com a área de ventilação do prédio.

Consta do auto de avaliação (fls. 178): Toda com piso paviflex e com um bom acabamento, sala está se encontra num prédio comercial no centro da cidade, de ótima localização.

Matrícula: 2.435 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 79 dos autos, bem como na **AV.06** da matrícula. Consta, no **R.07, ADJUDICAÇÃO DE PARTE IDEAL DO IMÓVEL** correspondente a **17.43%** do imóvel em favor de Márcia Gláucia do Couto e Junichiro Ikejiri. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 1.5.010.029.020 (AV.02); Em pesquisa realizada em 26/05/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 17.666,26. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 100.000,00, em junho de 2023.

Débito da ação: R\$ 1.133.265,44, em fevereiro de 2024, 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.

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, 26 de maio de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito