

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: 0012848-60.2018.8.26.0625 – Cumprimento de sentença.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **DIRCE RICOTTA DE OLIVEIRA**, CPF: 089.524.348-20;
- **DIRCE RICOTTA AUTO CENTER EIRELI ME**, CNPJ: 16.996.595/0001-17, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS;**
- **MARIO FELIX DE OLIVEIRA**, CPF: 608.231.008-04 (**coproprietário**);
- **SONIA REGINA MASSARO**, CPF: 823.016.708-72 (**Cônjuge de Marcio Felix de Oliveira e coproprietária**);
- **GILBERTO IRANI**, CPF: 457.790.078-53, (**credor hipotecário**);
- **LOURDES BARBOSA IRANI**, CPF: 175.283.708-86, (**credora hipotecária**);
- **8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos nº 0059229-23.2011.8.26.0577;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos nº 4002852-43.2013.8.26.0625;
- **4ª VARA FEDERAL ESPECIALIZADA EM EXECUÇÕES FISCAIS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, autos nº 0005994-91.2012.4.03.6103;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos nº 1001008-07.2016.8.26.0625;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos nº 0006040-73.2017.8.26.0625;

1º Leilão

Início em 21/10/2025, às 11:00hs, e término em 24/10/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.205.400,37, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/10/2025, às 11:01hs, e término em 14/11/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 964.320,29, correspondente a **80,00%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte da executada, resguardando os direitos dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

O TERRENO SEM BENFEITORIAS, COM A ÁREA DE 5.130,00 METROS QUADRADOS CONSTITUÍDO PELA CHACARÁ Nº 18, SITUADO COM FRENTE PARA A AVENIDA LÍVIO VENEZIANI, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “CHÁCARA SÃO JOSÉ”, LOCALIZADO NO BAIRRO DO PUTIM, DESTA CIDADE, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com as seguintes medidas e confrontações: 53,50 metros de frente para a Avenida Lívio Veneziani; 81,00 metros pelo lado direito, com a Rua Poncãs; 101,50 metros pelo lado esquerdo, com a chácara nº 19 e 69,50 metros nos fundos, com a chácara nº 17.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 655):

Matrícula nº: 181.279 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 602/603, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 1 HIPOTECA**, os proprietários hipotecaram o imóvel objeto desta matrícula para Gilberto Irani e Maria Lourdes Barbosa Irani. Consta na **AV. 2 PENHORA** derivada dos autos nº 0059229-23.2011.8.26.0577 da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 3 AÇÃO DE EXECUÇÃO** derivada dos autos nº 4002852-43.2013.8.26.0625 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na **AV. 4 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0005994-91.2012.4.03.6103 da 4ª Vara Federal Especializada em Execuções Fiscais em São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 5 AÇÃO DE EXECUÇÃO** derivada dos autos nº 1001008-07.2016.8.26.0625 da 5ª

Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na **AV. 6 PENHORA** derivada dos autos nº 0006040-73.2017.8.26.0625 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP.

CONTRIBUINTE nº: 34.0053.0053.0000; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 1.200.000,00, em junho de 2025.

Débito da ação: R\$ 978.627,00, 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 apreendido, 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:



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 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.

⚠ 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, 11 de setembro de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito