

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

**Processo nº: 0007820-43.2020.8.26.0625** - Cumprimento de sentença.

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

**Executado: MARCELO MIRANDA DE MEDEIROS**, CPF: 199.212.118-46;

**Interessados:**

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **AMALIA DE FARIA BUENO**, CPF: 315.176.648-02 (**Coproprietária**);
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos nº 1009153-13.2020.8.26.0625;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos nº 1013388-23.2020.8.26.0625;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos nº 1008625-76.2020.8.26.0625;

### 1º Leilão

Início em 20/07/2026, às 16:45hs, e término em 23/07/2026, às 16:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 144.163,06, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 23/07/2026, às 16:46hs, e término em 13/08/2026, às 16:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 115.330,44, 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 da coproprietária conforme art. 843, § 2º do CPC.

## Descrição do Bem

**DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA HIPOTECA (R. 6), SOBRE UMA CASA Nº 5 COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 42,28m2, DO TIPO ÚNICO, E SEU RESPECTIVO TERRENO REPRESENTADO PELO LOTE 05 DA QUADRA 02 DO IMÓVEL DENOMINADO CONJUNTO HABITACIONAL SÍTIO SANTO ANTONIO, SITUADO NO BAIRRO DA ÁGUA QUENTE OU UNA, NESTA CIDADE,** com frente para a RUA ARGEMIRO MENEZES, antiga rua B, onde confronta com a casa nº 24 da Rua A; por 22,50m de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, com a casa nº 04 da mesma rua, pelo lado esquerdo com a casa nº 6 da mesma rua, perfazendo a área total de 180,00m2.

## Informações do Laudo de Avaliação (fls. 518/527):

**Matrícula:** 85.115 do Cartório de Registros de Imóveis de Taubaté/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 75/76 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta na **R. 6, HIPOTECA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 576/579, que o saldo devedor do financiamento com garantia de Hipoteca é de R\$ 7.679,15, para março de 2026. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Consta na **AV. 9 PENHORA** derivada dos autos nº 1009153-13.2020.8.26.0625 da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA** derivada dos autos nº 1013388-23.2020.8.26.0625 da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na **AV. 12 PENHORA DE PARTE IDEAL** derivada dos autos nº 1008625-76.2020.8.26.0625 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP.

**CONTRIBUINTE** nº: 6.4.093.105.001; em pesquisa realizada em maio de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 430,92. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 139.442,22 em agosto de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 170.025,11, em outubro de 2020, 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](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:



**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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

**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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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 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](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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 14 de maio de 2026.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**

Juiz de Direito