



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: 1015852-49.2022.8.26.0625 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL JACARANDA, CNPJ: 28.013.392/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **TAMIRES MARCIA MOURA DE TOLEDO**, CPF: 416.729.478-80;
- **DOUGLAS WILLIANS DE TOLEDO**, CPF: 362.909.948-32;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL- FAR** na pessoa do seu representante **BANCO DO BRASIL S.A**, CNPJ: 00.000.000/0001- 91, na pessoa do seu representante legal;

Tel.: 3777-5942 | **E-mail:** Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

1º Leilão

Início em **17/08/2026**, às **15:30hs**, e término em **20/08/2026**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 102.271,57, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **20/08/2026**, às **15:31hs**, e término em **10/09/2026**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 61.362,94, correspondentes a **60%** do valor de avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO N° 11, LOCALIZADO NO 1° ANDAR DA TORRE 15 DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JACARANDÁ”, COM ACESSO PELO N° 495 DA AVENIDA JOÃO RAMALHO, SITUADO NO BAIRRO DO PIRACANGAGUÁ, NO DISTRITO DE QUIRIRIM DESTA COMARCA, com área privativa de 49,96m², área comum de 66,07m², totalizando 116,03m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3472222%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada localizada na área comum.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 399): Trata-se de apartamento seminovo em empreendimento de condomínio popular com cômodos pequenos e com bom acabamento, com as seguintes dependências: Sala, cozinha, área de serviço, um banheiro e dois dormitórios. Todos os cômodos têm piso cerâmico e forro com laje. A cozinha, banheiro e área de serviço tem revestimento de azulejo até o teto.

Matrícula: 142.497 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 353/354 e 489 dos autos, bem como na **AV.04** e **AV.05** da matrícula. Consta, no R.03, **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 487/489, informação prestada pelo credor fiduciário de que o **financiamento com garantia de alienação fiduciária em garantia foi quitado**. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Conforme r. decisão de fls. 526/528: “ [...] Os débitos que eventualmente existam e que tenham relação com o imóvel em

questão deverão constar dos atos de publicidade para fins de alienação, salvo em relação a pendências condominiais/contribuições associativas, caso em que caberá aos interessados a verificação sobre os correlatos valores para análise de conveniência, ou não, na oferta de lances para arrematação, pois a eles caberá a assunção dessas obrigações perante os respectivos credores. [...] eventual arrematante não substituirá a parte devedora na execução, tratando-se de terceiro em relação ao qual não há legitimidade passiva para passar a integrar o polo passivo.[...]"

CONTRIBUINTE: 4.4.065.318.230; Em consulta realizada em 26/06/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.374,11.

DEPOSITÁRIO: O executada.

Avaliação: R\$ 90.000,00, em outubro de 2023.

Débito da ação: R\$ 848,58, em junho de 2026, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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.

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.

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.

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/SP, 26 de junho de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito