

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

O **Dr. José Claudio Abrahão Rosa**, MM. Juiz de Direito da 2ª 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: 0001526-33.2024.8.26.0625 – Cumprimento de sentença.

Exequentes:

- **LUCILENE APARECIDA RIBEIRO DE PAULA VAZ**, CPF: 144.617.868-46;
- **DEMILSON DOMINGOS VAZ**, CPF: 118.890.488-44;

Executados:

- **ISMAEL ELIAS DA SILVA**, CPF: 098.414.488-90;
- **ADRIANA MOURA DA SILVA**, CPF: 144.749.098-36;
- **GILMAR BERNARDES BARBOSA**, CPF: 185.717.028-88;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0000967-47.2022.8.26.0625;

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **16:00hs**, e término em **06/10/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.314.119,41, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **16:01hs**, e término em **26/10/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 919.883,58, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

TERRENO DESIGNADO ÁREA A, CORRESPONDENTE A PARTE DA GRANJA Nº 11 DA QUADRA H, DO IMÓVEL DENOMINADO GRANJAS REUNIDAS SÃO JUDAS TADEU, SITUADO NO BAIRRO DO ITAIM, NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A ESTRADA AMACIO MAZZAROPI onde mede 40,00m, com fundos correspondentes onde confronta com a Área B (parte da Granja nº 11) por 40,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da estrada olha para o imóvel com a Rua Raphael Lucci, com a qual faz esquina e pelo lado esquerdo com o lote 10, encerrando a área de 1.600,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal sob BC nº 2.4.080.011.001.

Consta do laudo de avaliação (fls. 754-763): O imóvel está situado na Alameda Rafael Luci, n. 510, Granjas Rurais Reunidas São Judas Tadeu, Taubaté/SP. Possui 530m² de área construída.

Matrícula: 94.142 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 461-462 dos autos, bem como na **AV.02** da matrícula. Consta na **AV.03 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 0000967-47.2022.8.26.0625, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2087028-64.2026.8.26.0000, em trâmite. Consta **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2218831-73.2026.8.26.0000, em trâmite.

CONTRIBUINTE: 2.4.080.011.001; Em pesquisa realizada em 21/08/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 14.750,11. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

Avaliação: R\$ 1.253.206,20, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 1.071.360,29, em dezembro de 2025, 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 (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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

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 exhibir 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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.



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.

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/SP, 21 de agosto de 2026.

Dr. José Claudio Abrahão Rosa,

Juiz de Direito