

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: 0004533-33.2024.8.26.0625 – Extinção de Condomínio.

Requerente: DÉCIO DE BARROS JUNIOR, CPF: 043.462.428-47;

Requerido: ADRIANA AVILA BITENCOURT, CPF: 138.430.558-07;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **BENEDITO ABUD**, CPF: 018.639.758, e sua esposa **ANA REGINA MOREIRA ARAÚJO**, CPF: N/C;
- **ALEXANDRE TRANCHEZZI JUNIOR**, CPF: 042.225.948-90, e sua esposa **MARY ELIZABETH TEIXEIRA TRANCHEZZI**, CPF: 042.124.588-37;
- **ALCEMIR DE ASSIS QUEIROGA**, CPF: 337.176.214-91, e sua esposa **MÁRICA CHRISTINA GOMES QUEIROGA**, CPF: 674.902.636-20;
- **AILTON DE ASSIS QUEIROGA**, CPF: 181.277.034-00, e sua esposa **CARLA MARCIA MACIEL QUEIROGA**, CPF: 050.269.808-05;
- **JOÃO GASCH NETO**, CPF: 036.142.068-40, e sua esposa **MARGARETH EISINGER GASCH**, CPF: 057.943.898-65;
- **WALTER GASCH**, CPF: 156.406.558-87, e sua esposa **MARIA RUTH DA SILVA GASCH**, CPF: 292.218.918-01;
- **WALTER GASCH JUNIOR**, CPF: 019.102.588-73, e sua esposa **DENISE BUENO DE CAMARGO GASCH**, CPF: 042.876.318-97;
- **MARCELO DA SILVA GASCH**, CPF: 057.868.828-02, e sua esposa **KATHIA SANDOVAL GASCH**, CPF: 008.110.707-27;
- **JOSÉ CARLOS MARTINS**, CPF: 541.575.288-91;
- **PAULO CESAR MOREIRA ABYD**, CPF: 081.498.938-08;
- **MAURO SERGIO GEENEN PIRAGINE**, CPF: 974.238.488-83, e sua esposa **PATRÍCIA KUNE PIRAGINE**, CPF: 081.217.878-58;
- **ANTÔNIO TADEU COELHO NARDOCCI**, CPF: 012.050.108-23, e sua esposa **GISLAINE NOVO FERREIRA NARDOCCI**, CPF: 030.724.928-08;

- **EMYR ELIAS BERBARE**, CPF: 012.591.718-09, e sua esposa **ANGELA POPOVICI BERBARE**, CPF: 895.894.088-34;
- **SÉRGIO LUIZ VICTOR**, CPF: 014.096.298-05, e sua esposa **ELIANE DE OLIVEIRA PINTO VICTOR**, CPF: 072.328.158-08;
- **LUIZ FERNANDO MOREIRA ABUD**, CPF: 081.198.908-92;
- **ANA LUCIA PEREIRA BARROS**, CPF: 080.934.628-13;
- **EDA MARIA MENEGHIN**, CPF: 055.342.928-06;
- **RENATO GALLI**, CPF: 095.802.018-38, e sua esposa **MARIA TERESA DE TOLEDO GALLI**, CPF: 036.526.008-86;
- **ERNANI BARROS MORG DO FILHO**, CPF: 604.9888.628-87, e sua esposa **VIVIANE MARIE DAMASCENO MORGADO**, CPF: 121.964.568-02;
- **ZELIA BEATRIZ WINTHER DE ARAÚJO**, CPF: 144.718.078-03;
- **ALAOR GONÇALVES BUSTAMANTE**, CPF: N/C, e sua esposa **MARIA DE LOURDES GONÇALVES BUSTAMANTE**, CPF: 348.712.518-88;
- **ANDREA LUIZ SILVEIRA**, NCPF: **734.120.827-91**, e sua esposa **GREICE VITOR CAMARGO SILVEIRA**, CPF: 071.418.278-89;
- **ELIAS RECHDAN FILHO**, CPF: 028.514.648-33, e sua esposa **ALDA DE MATTOS SOARES HUNGRIA RECHDAN**, CPF: 098.714.558-44;
- **ROSANGELA DIAS DE MENDONÇA**, CPF: 030.070.558-14;
- **ALFREDO BARBIERI**, CPF: 027.330.728-20 e sua esposa **ANA MONTEIRO SANTOS BARBIERI**, CPF: 415.237.418-72;
- **DÉCIO MARCOS ANASTÁCIO**, CPF: 053.197.048-52;
- **ANTÔNIO CELSO AVARENGA GUIMARÃES**, CPF: 056.227.978-45, e sua esposa **VANIA CARDOSO DA SILVA GUIMARÃES**, CPF: 063.763.538-86;
- **FRANCISCO SÉRGIO CAVALCANTE BARROS LEAL**, CPF: 163.537.063-91, **MARIA ROSA NICOLAS OLMOS BARROS LEGAL**, CPF: 058.679.878-17;
- **WILSON TADASHI YAMANAKA**, CPF: 853.641.858-34, e sua esposa **REGINA FUMIE ARAI YAMANAKA**, CPF: 976.662.468-20;
- **REGINA FUMIE ARAI YAMANAKA**, CPF: 976.662.468-20;
- **SINDICATO DOS CONTABILISTAS DE TAUBATÉ**, CNPJ: 47.565.643/0001-46, na pessoa do seu representante legal;
- **MARILZA TEREZINHA SOARES DE SOUZA**, CPF: 887.401.968-87;
- **AILTON AUGUSTINHO MARCHI**, CPF: 073.906.878-43, e sua esposa **SILVANA LINHARES MACHADO DA SILVA**, CPF: 074.594.898-75;
- **CONCEIÇÃO LINHARES DA SILVA**, CPF: 276.212.398-40;
- **EMERSON BUENO DOS SANTOS**, CPF: 976.866.628-53, e sua esposa **ELISETTE DE OLIVEIRA BUENO DOS SANTOS**, CPF: 737.975.268-00;
- **MARCO ANTÔNIO MARTINS RIBEIRO**, CPF: 039.485.218-40, e sua esposa **ELISETTE DIAS RAPOSO RIBEIRO**, CPF: 055.560.488-86;
- **PATRÍCIA DE FÁTIMA MEDEIROS**, CPF: 101.407.768-00;

- **ANTÔNIO VITOR MARTINS PRIANTE**, CPF: 199.137.948-03, e sua esposa **PATRICIA NERI GADELHA DE ALMEIDA PRIANTE**, CPF: 256.607.238-88;
- **CESAR AUGUSTO CARDOSO**, CPF: 246.919.248-09, e sua esposa **KARYNA SANTOS FERREIRA LEITE**, CPF: 122.085.548-08;
- **DÉRCIO JOSÉ LOUZADA**, CPF: 022.882.738-87, e sua esposa **MARIA CONCEIÇÃO LOUZADA**, CPF: 248.500.468-43;
- **EDUARDO GEENEN PIRAGINE**, CPF: 812.567.447-60;
- **DANIELA PAIVA PORTO ROCHA**, CPF: 039.221.936-09, e sua esposa, **ALEXANDRE CORREA ROCHA**, CPF: 032.753.337-47;
- **SELMA BARROS QUEIROZ FERREIRA**, CPF: 074.587.138-01, e seu esposo **RAUL QUEIROZ FERREIRA**, CPF: 063.692.878-06;
- **LUIZ ANTÔNIO DA SILVA REZENDE**, CPF: 005.280.238-88, e sua esposa **MARIA HELENA MAGALHÃES DA SILVA REZENDE**, CPF: 005.279.978-62;
- **MARCIA MARIA ESTEVE MARTINS NUNES**, CPF: 453.776.506-20;
- **MARCO ANTÔNIO DE OLIVEIRA CALÇADA**, CPF: 075.269.398-06 e sua esposa, **VÂNIA CRISTINA BAZZO NASRAUI CALÇADA**, CPF: 120.118.228-07;
- **NEUSA ALVES DOS SANTOS MARTINS**, CPF: 604.804.408-91;
- **JORGE LUIZ DE CARVALHO SANTOS**, CPF: 624.878.508-25, e sua esposa **TATIANA APARECIDA OLIVA**, CPF: 249.299.558-58;
- **AMANDA PAIVA PORTO ROCHA**, CPF: 389.992.078-38;
- **DANIELA DIAS PAIVA PORTO**, CPF: 309.221.936-09;
- **ANNA HELENA TAVARES LUCCI**, CPF: 074.645.507-97;
- **LARISSA SOARES DE SOUZA**, CPF: 338.994.518-05;
- **JULIANA SOUZA NARESSI DE CARVALHO**, CPF: 341.174.848-69, e seu esposo **AUGUSTO NARESSI MARCON DE CARVALHO**, CPF: 226.875.368-90;
- **VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1000790-47.2014.8.26.0625;
- **ASSOCIAÇÃO DO EDIFÍCIO OFFICE TOWER**, CNPJ: N/C; na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **25/04/2025**, às **15:30hs**, e término em **29/04/2025**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 147.335,57; LOTE 2 – R\$ 147.335,57; LOTE 3 – R\$ 241.466,62, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **29/04/2025**, às **15:31hs**, e término em **20/05/2025**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 88.401,34; LOTE 2 – R\$ 88.401,34; LOTE 3 – R\$ 144.879,97, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

LOTE 1 – FRAÇÃO IDEAL DE 1,25680 (FLS. 13/14) NO IMÓVEL CORRESPONDENTE A SALA N. 12 – COMPOSTA POR UM SALÃO E WC COM ANTE CÂMARA: frente partindo do hall de circulação e escadarias com este confronta; confronta pelo lado direito, de quem destes olha, com o escritório de n. 11, pelo esquerdo, com o escritório de n. 12; e nos fundos, com partes comuns do edifício e Rua Cons. Moreira de Barros; com área privativa de 31,540m2 área comum de divisão proporcional de 0,693m2, área comum de divisão não proporcional de 16,043m2, totalizando 46,876m2, participando no terreno com uma fração ideal de 1,25680, no terreno (AV.01) situado nesta cidade, que inicia-se no ponto 1 localizado na linha de confrontação da Rua Conselheiro Moreira de Barros à 145,92ms de ponto de intersecção da linha de confrontação da Rua Conselheiro Moreira de Barros e do alinhamento do Parque Dr. Barbosa de oliveira, do ponto 1 parte por 20,05ms até o ponto 2 confrontando do ponto 1 ao ponto 2 com a Rua Conselheiro Moreira de Barros no ponto 2 deflete à esquerda formando angulo interno de 89°41'20" e segue por 40,08ms até o ponto 3, confinando do ponto 2 até o ponto 3 com o imóvel nº 169 da Rua Conselheiro Moreira de Barros, no ponto 3 deflete à esquerda formando angulo interno de 90°00'00" e segue por 0,15m até o ponto 4; no ponto 4 deflete à direita formando angulo interno de 27°36'36" e segue por 1,03m até o ponto 5, confinando do ponto 3 ad ponto 5 com imóvel nº 130 da Rua Dona Chiquinha de Mattos no ponto 5 deflete à esquerda formando angulo interno de 89°25'52" e segue por 20,47ms até o ponto 6, confinando do ponto 5 ao ponto 6 com imóveis nºs 120/122, 112 e 106/110 da Rua Dona Chiquinha de Mattos, no ponto 6 deflete à esquerda e segue por

41,20ms até o ponto Nonde forma angulo interno de 91°04'46" confinando de ponto 6 ao ponto 1 com o imóvel nº 141 da Rua Conselheiro Moreira de Barros encerrando nesse perímetro a área de 836,47m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 63/94): Trata-se de uma sala comercial situada no primeiro pavimento do Edifício Office Tower com área total de 31,54 m². O imóvel que originalmente contém um amplo salão e banheiro, encontra-se subdividido por paredes de *drywall*, o que proporcionou dois ambientes distintos, destinados a recepção e sala de atendimento. Atualmente o local locado para um estúdio de estética, identificado pelo nome "Camila Ferreira Estética Facial e Corporal". O acabamento é novo e de boa qualidade, o qual caracteriza-se pelo assentamento de piso porcelanato polido, paredes pintadas a látex com elementos decorativo de gesso 3D, e forro com iluminação.

Matrícula: 72.773 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio existentes entre as partes encontra-se às fls. 103/105 dos autos do processo de conhecimento, autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625, que tramitou nesta Vara. Consta, na **AV.31, BLOQUEIO** da parte ideal titularizada pelas partes requerentes derivada dos autos n. 1000790-47.2014.8.26.0625, da Vara de Família e Sucessões da Comarca de Taubaté/SP. Conforme declarado pelo requerente às fls. 28/29 dos autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625, o imóvel não possui matrícula própria, indicando que as frações ideais dos bens encontram-se descritas às fls. 13/14 daqueles autos. A descrição apostada no edital foi baseada no documento apresentado pelo requerente às fls. 13/14 daqueles autos, competindo ao arrematante a verificação das metragens e medidas ali indicadas. Conforme manifestação do CRI competente, fls. 53 dos autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625: " [...] **não há notícia de registro de condomínio edilício, mas somente registros de transmissões de partes ideais, que não possuem localização certa e determinada, tampouco se relacionam a unidades autônomas de um condomínio edilício. Dessa maneira, forçoso concluir que se trata de empreendimento, tudo indica, implantado em desacordo com a Lei 4.591/64. Assim, precede a alienação das unidades a regularização do condomínio edilício nos termos da Lei Federal nº 13.465/17. (Proc.CG nº 843/2003-São Sebastião-SP-DOE 12.09.2007)''**. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Débitos condominiais/associativos: a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação.

CONTRIBUINTE: 1.2.009.033.008 (fl. 3); Em pesquisa realizada em 21/03/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.584,13. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 144.000,00, em 25 de novembro de 2024.

LOTE 2 – FRAÇÃO IDEAL DE 1,25680% (FLS. 13/14) NO IMÓVEL CORRESPONDENTE A

SALA N. 13 – composta por um salão e WC com ante câmara: frente partindo do hall de circulação e escadarias com este confronta; confronta pelo lado direito, de quem destes olha, com o escritório de n. 12; pelo lado esquerdo, com o escritório de n. 14; e nos fundos, com partes comuns do edifício e Rua Cons. Moreira de Barros; com área privativa de 31,540m², área comum de divisão proporcional de 0,693m², área comum de divisão não proporcional de 16,043m², totalizando 46,876m², no terreno (AV.01) situado nesta cidade, que inicia-se no ponto 1 localizado na linha de confrontação da Rua Conselheiro Moreira de Barros à 145,92ms de ponto de intersecção da linha de confrontação da Rua Conselheiro Moreira de Barros e do alinhamento do Parque Dr. Barbosa de oliveira, do ponto 1 parte por 20,05ms até o ponto 2 confrontando do ponto 1 ao ponto 2 com a Rua Conselheiro Moreira de Barros no ponto 2 deflete à esquerda formando angulo interno de 89°41'20" e segue por 40,08ms até o ponto 3, confinando do ponto 2 até o ponto 3 com o imóvel nº 169 da Rua Conselheiro Moreira de Barros, no ponto 3 deflete à esquerda formando angulo interno de 90°00'00" e segue por 0,15m até o ponto 4; no ponto 4 deflete à direita formando angulo interno de 27°36'36" e segue por 1,03m até o ponto 5, confinando do ponto 3 ad ponto 5 com imóvel nº 130 da Rua Dona Chiquinha de Mattos no ponto 5 deflete à esquerda formando angulo interno de 89°25'52" e segue por 20,47ms até o ponto 6, confinando do ponto 5 ao ponto 6 com imóveis nºs 120/122, 112 e 106/110 da Rua Dona Chiquinha de Mattos, no ponto 6 deflete à esquerda e segue por 41,20ms até o ponto Nonde forma angulo interno de 91°04'46" confinando de ponto 6 ao ponto 1 com o imóvel nº 141 da Rua Conselheiro Moreira de Barros encerrando nesse perímetro a área de 836,47m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 63/94): Conforme esclarecido no capítulo V, referida sala não pode ser vistoriada. Todavia, em que pese referido imóvel estivesse fechado, considerando que todos os elementos amostrais encontrados são do Edifício Office Tower, foi possível proceder a avaliação a referida sala 13, considerando “situação paradigma” – que trata-se de uma abordagem técnica alternativa que assegurasse a representatividade dos valores. Para tanto, foi utilizada como paradigma a sala comercial nº 12, localizada no mesmo condomínio e de características de área equivalentes à sala nº 13, qual encontra-se locada para um consultório odontológico.

Matrícula: 72.773 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio existentes entre as partes encontra-se às fls. 103/105 dos autos do processo de conhecimento, autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625, que tramitou nesta Vara. Consta, na **AV.31, BLOQUEIO** da parte ideal titularizada pelas partes derivada dos autos n. 1000790-47.2014.8.26.0625, da Vara de Família e Sucessões da Comarca de Taubaté/SP. Conforme declarado pelo requerente às fls. 28/29

dos autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625, o imóvel não possui matrícula própria, indicando que as frações ideais dos bens encontram-se descritas às fls. 13/14 daqueles autos. A descrição apostada no edital foi baseada no documento apresentado pelo requerente às fls. 13/14 daqueles autos, competindo ao arrematante a verificação das metragens e medidas ali indicadas. Conforme manifestação do CRI competente, fls. 53 dos autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625: " [...] **não há notícia de registro de condomínio edilício, mas somente registros de transmissões de partes ideais, que não possuem localização certa e determinada, tampouco se relacionam a unidades autônomas de um condomínio edilício. Dessa maneira, forçoso concluir que se trata de empreendimento, tudo indica, implantado em desacordo com a Lei 4.591/64. Assim, precede a alienação das unidades a regularização do condomínio edilício nos termos da Lei Federal nº 13.465/17. (Proc.CG nº 843/2003-São Sebastião-SP-DOE 12.09.2007)''**. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Débitos condominiais/associativos: a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação.

CONTRIBUINTE: 1.2.009.033.009 (fl. 3); Em pesquisa realizada em 21/03/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 5.886,42.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 144.000,00, em 25 de novembro de 2024.

LOTE 3 - FRAÇÃO IDEAL DE 1,53897% (FLS. 13/14) NO IMÓVEL CORRESPONDENTE A LOJA N. 1 – composta de um salão e WE com ante câmara confrontando pela frente com partes frontais comuns do edifício à Rua Cons. Moreira de Barros, pelo lado direito de quem desta olha, confronta com loja n.2, pelo lado esquerdo, com partes comuns do edifício, com área privativa de 50,55m², área comum de divisão proporcional de 0,836m², área comum de divisão não proporcional de 1,633m², totalizando 53,018m², no terreno (AV.01) situado nesta cidade, que inicia-se no ponto 1 localizado na linha de confrontação da Rua Conselheiro Moreira de Barros à 145,92ms de ponto de intersecção da linha de confrontação da Rua Conselheiro Moreira de Barros e do alinhamento do Parque Dr. Barbosa de oliveira, do ponto 1 parte por 20,05ms até o ponto 2 confrontando do ponto 1 ao ponto 2 com a Rua Conselheiro Moreira de Barros no ponto 2 deflete à esquerda formando angulo interno de 89°41'20" e segue por 40,08ms até o ponto 3, confinando do ponto 2 até o ponto 3 com o imóvel nº 169 da Rua Conselheiro Moreira de Barros, no ponto 3 deflete à esquerda formando angulo interno de 90°00'00" e segue por 0,15m até o ponto 4; no ponto 4 deflete à direita formando angulo interno de 27°36'36" e segue por 1,03m até o ponto 5, confinando do ponto 3 ad ponto 5 com imóvel nº 130 da Rua Dona Chiquinha de Mattos no ponto 5 deflete à esquerda formando angulo interno de 89°25'52" e segue por 20,47ms até o ponto 6,

confinando do ponto 5 ao ponto 6 com imóveis n°s 120/122, 112 e 106/110 da Rua Dona Chiquinha de Mattos, no ponto 6 deflete à esquerda e segue por 41,20ms até o ponto Nonde forma angulo interno de 91204'46" confinando de ponto 6 ao ponto 1 com o imóvel n° 141 da Rua Conselheiro Moreira de Barros encerrando nesse perímetro a área de 836,47m2.

Consta do laudo de avaliação (fls. 63/94): Trata-se de um imóvel comercial situado no pavimento térreo do Edifício Office Tower com área total de 50,00 m². O imóvel constituído por salão principal e um banheiro, encontra-se atualmente locado para uma lanchonete, denominada "Maiss Café". O salão principal possui piso cerâmico e teto de laje de concreto sem forro. O banheiro apresenta revestimento cerâmico no piso e na parede apenas na área acima da pia. Os balcões, vitrines e mobílias, não integram o imóvel.

Matrícula: 72.773 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio existentes entre as partes encontra-se às fls. 103/105 dos autos do processo de conhecimento, autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625, que tramitou nesta Vara. Consta, na **AV.31, BLOQUEIO** da parte ideal titularizada pelas partes derivada dos autos n. 1000790-47.2014.8.26.0625, da Vara de Família e Sucessões da Comarca de Taubaté/SP. Conforme declarado pelo requerente às fls. 28/29 dos autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625, o imóvel não possui matrícula própria, indicando que as frações ideais dos bens encontram-se descritas às fls. 13/14 daqueles autos. A descrição apostada no edital foi baseada no documento apresentado pelo requerente às fls. 13/14 daqueles autos, competindo ao arrematante a verificação das metragens e medidas ali indicadas. Conforme manifestação do CRI competente, fls. 53 dos autos n. 1007361-19.2023.8.26.0625: " [...] **não há notícia de registro de condomínio edilício, mas somente registros de transmissões de partes ideais, que não possuem localização certa e determinada, tampouco se relacionam a unidades autônomas de um condomínio edilício. Dessa maneira, forçoso concluir que se trata de empreendimento, tudo indica, implantado em desacordo com a Lei 4.591/64. Assim, precede a alienação das unidades a regularização do condomínio edilício nos termos da Lei Federal nº 13.465/17. (Proc.CG nº 843/2003-São Sebastião-SP-DOE 12.09.2007)''**. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Débitos condominiais/associativos: a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação.

CONTRIBUINTE: 1.2.009.033.002 (fl. 3); Em pesquisa realizada em 21/03/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 5.458,99.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 236.000,00, em 25 de novembro de 2024

Débito da ação: N/A/.

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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté, 21 de março de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito