

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: 0008000-54.2023.8.26.0625 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO SOLAR DOS AMIGOS, CNPJ: 21.593.379/0001-60, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ESPÓLIO DE PATRICIA VALENTIM HOELZ, CPF: 138.417.448-69, na pessoa de sua inventariante, **IRIS CAROLINA VALENTIM HOELZ DA SILVA**, CPF: 430.285.958-00;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **2ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP,** autos n. 1015213-65.2021.8.26.0625;

1º Leilão

Início em **14/03/2025, às 16:00hs**, e término em **17/03/2025, às 16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 171.824,38, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **17/03/2025, às 16:01hs**, e término em **07/04/2025, às 16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 103.094,62, correspondentes a **60%** do valor de avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO N. 01 (AV.02), LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO 03 DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO SOLAR DOS AMIGOS", QUE TERÁ ACESSO PELA RUA FRANCISCO FELIPE SOARES – PIXICO, SITUADO NESTA CIDADE, com as seguintes áreas: privativa de 73,42m; comum de 35,31m² e total de 108,73m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6684%, no terreno e nas coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem localizada na área comum.

Informações do auto de avaliação (fls. 112/113): O imóvel composto de garagem, sala, três quartos, banheiro, cozinha, lavanderia e quintal, posto que o apartamento se situa no térreo, o apartamento se encontra inacabado, no contrapiso, não há peças/acessórios no banheiro, na cozinha nem na lavanderia.

Matrícula: 153.862 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 51/52 dos autos, bem como na **AV.03**. Conforme r. decisão de fls. 126/128: "[...]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. [...]” Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio, autos n. 1015213-65.2021.8.26.0625, em trâmite na 2ª Vara de Família e das Sucessões do Foro da Comarca de Taubaté/SP.

CONTRIBUINTE: 6.2.031.023.066 (AV.02); Em consulta realizada em 06/02/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.251,88.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 170.000,00, em novembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 106.133,50, em dezembro de 2024, 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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, 06 de fevereiro de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito