

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: 0007908-86.2017.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE, CNPJ: 17.013.369/0001-31, na pessoa do seu representante legal;

Executado: MASSA FALIDA DE LADEIRA MIRANDA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ: 46.407.888/0001-82, na pessoa da sua Administradora Judicial, **BRASIL TRUSTEE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**;

Interessados:

- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP**;
- **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ: 62.237.367/0001-80, na pessoa do seu representante legal (credora hipotecária);
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1000361-12.2016.8.26.0625/01; 1011894-65.2016.8.26.0625;
- **GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DO TRT-2**, autos n. 0002578-17.2014.5.02.0081;
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1016878-48.2023.8.26.0625;
- **ALEXANDRE DA CUNHA BARBOSA**, CPF: 259.911.608-21 e **RENATA FERNANDA DE CARVALHO BARBOSA**, CPF: 271.605.938-12 (ocupantes do imóvel);

1º Leilão

Início em **30/04/2025**, às **15:00hs**, e término em **05/05/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.092.844,32, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **05/05/2025**, às **15:01hs**, e término em **26/05/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 655.706,59, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO N. 253 DUPLEX, (AV.07), LOCALIZADO NO 25º E 26º PAVIMENTO DA TORRE 01, DO EMPREENDIMENTO/DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE", QUE TERÁ ACESSO PELA AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA, NO BAIRRO DA INDEPENDÊNCIA, NESTA CIDADE, com as seguintes áreas (AV.06): privativa de 189,350m²; comum de 152,798m², totalizando 342,148m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,825137%.

Consta do laudo de avaliação (fls. 254/255): Apartamento duplex composto por sala, cozinha, lavabo, três quartos (sendo uma suíte), banheiro social, escada em madeira em caracol, no pavimento 25, que é revestido por porcelanato; e composto por sala, cozinha, banheiro, área descoberta, piscina privativa medindo 3m x 5m, com 1,5m de profundidade, com deque de madeira no pavimento 26, revestido com piso de cerâmica. O Condomínio Vie Nouvelle possui área comum com área de lazer, estacionamento para visitantes, portaria com segurança 24 horas, salão de festa, salão de jogos, piscina.

Matrícula: 117.453 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 175/176 e 240 dos autos, bem como na **AV.15** e **AV.16** da matrícula. Consta, no **R.01, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Consta, na **AV.03, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Consta, na **AV.04, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Consta, na **AV.05, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages

Companhia Hipotecária. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 1000361-12.2016.8.26.0625/01 da 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta, na **AV.17, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0002578-17.2014.5.02.0081, da Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do TRT-2. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos n. 1016878-48.2023.8.26.0625, da 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta, **FALÊNCIA** da executada, em trâmite nos autos n. 1011894-65.2016.8.26.0625, da 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta dos autos, fls. 929, ofício expedido pelo Juízo Falimentar comunicando que foi deferida a expropriação deste imóvel para satisfação dos débitos perseguidos nesta execução. Consta dos autos, fls. 919/921, a informação sobre a existência de comodato do imóvel penhorado, celebrado entre a proprietária/executada e Alexandre da Cunha Barbosa e Renata Fernanda de Carvalho Barbosa. **Débitos condominiais:** a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o condomínio.

CONTRIBUINTE nº: 4.4.065.295.100 (AV.02); Em pesquisa realizada em 25/03/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 31.852,18. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 850.000,00, em janeiro de 2021.

Débito da ação: R\$ 483.269,60, em fevereiro de 2024, 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.

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.

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, 25 de março de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito