

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: 0003329-17.2025.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **SHEILA CRISTINA MENEZES, CPF: 257.110.768-25;**

Executados:

- **MARIA APARECIDA DE JESUS COSTA PEREIRA-ME, CNPJ: 25.025.372/0001-01, na pessoa de seu representante legal;**
- **MARIA APARECIDA DE JESUS COSTA PEREIRA, CPF: 057.906.648-73;**

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ/SP;**
- **BENEDITO INACIO PEREIRA, CPF: 584.857.248-87 (cônjuge coproprietário);**
- **JOSÉ VICENTE RUMICH DA SILVA COSTA, CPF: 040.917.198-05 (coproprietário);**

1º Leilão

Início em **15/09/2026**, às **11:15hs**, e término em **18/09/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 618.145,84, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **18/09/2026**, às **11:16hs**, e término em **08/10/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 556.331,26, correspondente a **90%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO PARA RESIDÊNCIA, SITO À RUA JACQUES FELIZ, N° 236, NESTA CIDADE, distante mais ou menos 25,40ms da esquina da Rua Vera Cruz (Travessa), e seu respectivo terreno, de forma regular com as características e confrontações seguintes: mede de frente para a referida rua, 5,00ms, nas linhas dos fundos, igualmente 5,00ms, da frente aos fundos, de ambos os lados 40,00ms, perfazendo uma área total de 200,00ms², confronta de um lado com Francisco Machado Guimarães, de outro lado com Benedito de Moraes ou eventuais sucessores, e nos fundos com Manoel Bortal ou sucessores desses confrontantes.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 93): O imóvel está localizado em área urbana, em via asfaltada, servida de transporte público, escolas, iluminação pública e diversos pontos de comércio que servem a região.

Matrícula: 59.752 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 71-72, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 02, PARTILHA**, em que 50% do imóvel foi para Paulina de Jesus Costa, 25% para Maria Aparecida de Jesus Costa Pereira e seu cônjuge Benedito Inácio Pereira, e 25% para José Vicente Rumich da Silva Costa. Consta às fls. 160-167, **ADJUDICAÇÃO**, em que José Vicente Rumich da Silva Costa adjudicou a cota parte de Paulina de Jesus Costa, possuindo 75% do imóvel.

CONTRIBUINTE: 1.2.026.014.001; Em pesquisa realizada em 24/06/2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 51.535,96.

DEPOSITÁRIO: A parte devedora.

Avaliação: R\$ 600.000,00, em janeiro de 2026.

Débito da ação: R\$ 20.765,81, em abril de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 avaliação. (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

5



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

6

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/SP, 14 de julho de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito