

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: 0000779-20.2023.8.26.0625 – Extinção de Condomínio.

Requerente: SABRINA ROCHA AGUILAR DE ALMEIDA, CPF: 231.184.698-11;

Requerido: WAGNER BUENO DE ALMEIDA, CPF: 214.724.548-80;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**

1º Leilão

Início em **17/01/2025, às 14:30hs**, e término em **21/01/2025, às 14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ **220.081,71**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

2º Leilão

Início em **21/01/2025, às 14:31hs**, e término em **11/02/2025, às 14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ **132.049,02**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

PRÉDIO Nº 80 E RESPECTIVO TERRENO CORRESPONDENTE AO LOTE 06 DA QUADRA 03 DO IMÓVEL DENOMINADO PARQUE TRES MARIAS - GLEBA JARDIM SANDRA MARIA, NO BAIRRO DO ITAIM, NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A RUA IRMA AMÁLIA AGUIRRE, com as seguintes características, medidas, confrontações e área: inicia-se sua descrição junto aos vértices de 1 e 2, amarrado aos seguintes pontos: ponto A, convértice 1, que está situado na convergência da Rua Irmã Amália Aguirre com a Rua Marcolino Alves dos Santos, com azimute de 180°55'50" e distância de 75,72m, e ponto A, convértice 2, que está situado na convergência da Rua Irmã Amália Aguirre com a Rua Marcolino Alves dos Santos, com azimute 180°11'42" e distância de 66,35m, e do vértice 01 segue no rumo 06°07'17" SW por uma extensão de 9,41m até o vértice 02, confrontando com a Rua Irmã Amália Aguirre; do vértice 02 segue no rumo de 83°22'45" NW por uma extensão de 24,91m até o vértice 03, confrontando como prédio nº 90 da Rua Irma Amália Aguirre; do vértice 03 segue no rumo de 06°42'01" NE por uma extensão de 9,73m até o vértice 04, confrontando o prédio nº 700 da Rua Tenente Mauro Francisco dos Santos; e do vértice 04 segue no rumo de 82°38'20" SE por uma extensão de 24,82m até o vértice 01, confrontando como prédio nº 70 da Rua Irmã Amália a Aguirre, com ângulos internos dos alinhamentos: 4-1-2-9114231-2-3-89°30'02", 2-3-4-89°55'14", 3-4-1-89°20'21", e encerrando uma área de 238,05m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 2.6.042.016.001.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 147/167): O imóvel avaliando está implantado nas imediações da região sul da cidade de Taubaté, em uma área mista, constituída

predominantemente por construções unifamiliares horizontais, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como "SIMPLES/MÉDIO" conforme VEIU – IBAPE-SP, as quais encontram-se permeadas por pontos de serviço e comércio. O bairro dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, abastecido por rede pública de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.

Matrícula: 160.606 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que determinou a venda judicial do bem encontra às fls. 49/51 dos autos do processo de conhecimento, n. 1009695-60.2022.8.26.0625.

CONTRIBUINTE nº: 2.6.042.016.001 (AV.02); em pesquisa realizada em 29/11/2024, **não há débitos fiscais.** **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 216.900,00, em junho 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.

 **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 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 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, 29 de novembro de 2024.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito