

### 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0005504-18.2024.8.26.0625** – Extinção de Condomínio.

**Requerente: DIOVANA MAGDA DE MOURA**, CPF: 122.147.868-05;

**Requerido: RICARDO TAKEO KAKO**, CPF: 072.387.438-76;

**Interessados:**

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

**1º Leilão**

Início em **17/01/2025, às 14:00hs**, e término em **21/01/2025, às 14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ **603.660,00**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

**2º Leilão**

Início em **21/01/2025, às 14:01hs**, e término em **11/02/2025, às 14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ **362.196,00**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem****LOTE DE TERRENO Nº 56, DA QUADRA E, DO LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL PARAÍSO, GLEBA 01, SITUADO NO BAIRRO DO BELÉM, NESTA CIDADE:**

medindo 39,50m de frente para a Rua 01, em dois segmentos, sendo o primeiro de 9,50m, em curva na confluência das ruas 01 e 07, e o segundo de 30,00m em linha reta com frente para a rua 01; quem da rua 01, olha de frente para o imóvel mede da frente aos fundos 25,00m e confronta com o lote nº 55; e pelos fundos onde mede 30,00m, confronta com os lotes nºs 02, 03 e 04, encerrando a área de 418,10m<sup>2</sup>. Consta, na AV.02, que a Rua 1 denomina-se Rua João Moreira de Moraes.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 30/68):** Situado na cidade de Taubaté, o bairro Residencial Paraíso está localizado em um bairro característico por apresentar um misto de residências e comércios, mas com predominância residencial, próxima da Avenida Itambé, Avenida Dom Pedro I e a Rodovia Oswaldo Cruz, vias de acesso ao bairro. Possui área total construída de 265,24m<sup>2</sup>.

**Matrícula:** 64.160 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença que declarou a extinção do condomínio e determinou a venda judicial do bem encontra às fls. 163/169 dos autos do processo de conhecimento, n. 1008422-12.2023.8.26.0625. Consta dos autos, fls. 30/68, informação sobre edificações no imóvel não averbadas na matrícula. É ônus do arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE n°:** 2.2.056.056.001 (AV.02); em pesquisa realizada em 27/11/2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 8.378,80. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

**Avaliação:** R\$ 600.000,00, em outubro de 2024.

**Débito da ação:** N/A.

## 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](http://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](mailto: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](http://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, 27 de novembro de 2024.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**

Juiz de Direito