

### 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: 1014599-89.2023.8.26.0625** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMEIRA**, CNPJ: 31.020.891/0001-71, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: CAROLINE GOMES FAUSTINO**, CPF: 433.090.738-07;

**Interessados:**

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

**1º Leilão**

Início em **14/02/2025, às 15:00hs**, e término em **17/02/2025, às 15:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 91.722,04**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2025.

**2º Leilão**

Início em **17/02/2025, às 15:01hs**, e término em **10/03/2025, às 15:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 55.033,22**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO N. 22, LOCALIZADO NO 2º ANDAR DA TORRE 02, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMEIRA", COM ACESSO PELA N. 200 DA RUA ANTÔNIO MARCONDES DA SILVA, SITUADO NO BAIRRO DO BARRANCO, NESTA CIDADE,** com a área privativa de 49,96m<sup>2</sup>, área comum de 67,06m<sup>2</sup>, totalizando 117,02m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3676471%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área de uso comum.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 450):** O imóvel encontra-se ocupado.

**Matrícula:** 148.682 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 436/437 dos autos, bem como na **AV.05 e AV.08** da matrícula.

**CONTRIBUINTE nº:** 4.5.102.005.027 (AV.02); em pesquisa realizada em 10/01/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 325,14.

**DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 90.000,00, em setembro de 2024.

**Débito da ação:** 5.943,76, em agosto de 2023, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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](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, 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, 10 de janeiro de 2025.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**

Juiz de Direito