

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: 0000715-15.2020.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: VALDEMIR HENRIQUE, PRADO E CORREIA ADVOGADOS, CNPJ: 05.554.611/0001-03, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **N & F CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ: 07.925.149/0001-20, na pessoa do seu representante legal;
- **CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBÉ SPE LTDA.**, CNPJ: 23.641.070/0001-24, na pessoa do seu representante legal;
- **MOLLIS CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ: 33.380.390/0001-21, na pessoa do seu representante legal;
- **ROSENI DE JESUS ROCHA**, CPF: 072.369.068-59;
- **ELIDEMBERG MAURÍCIO LOPES NASCIMENTO**, CPF: 344.952.827-00;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TREMEMBÉ/SP;**
- **1ª VARA FEDERAL DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0002149-26.2014.4.03.6121;
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, 1054938-94.2015.8.26.0100, da.
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0005817-86.2018.8.26.0625;

1º Leilão

Início em **12/08/2025**, às **16:00hs**, e término em **15/08/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.998.814,04, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **15/08/2025**, às **16:01hs**, e término em **05/09/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.399.288,42, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS, DESIGNADO ÁREA 04, SITUADO NESTA CIDADE, medindo 40,00m de frente para a Rua Projetada; depois, em linha de 296,53m, confrontando com a área 03, de Ruth Gonçalves Lazarini; nos fundos em linha sinuosa de 40,00m, confrontando com terras de Armando Lazarini; vira e segue por 296,53m, confrontando com a área 05, de José Aparicio Lazarini até atingir a Rua Projetada, encerrando a área de 11.861,00m². Consta, na **AV.01**, que a Rua Projetada passou a denominar-se Rua Pedro Lazarini.

Consta do laudo de avaliação (fls. 579/607): O imóvel avaliando está implantado na região central da cidade de Tremembé, em uma área mista, constituída predominantemente por construções residenciais horizontais, permeadas por pontos de serviço e comércio. Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar em terreno de grandes proporções, com aspecto de chácara para lazer, constituído por 3 benfeitorias distintas: CASA PRINCIPAL – Constituída por sala, cozinha, dois quartos, sendo um deles suíte, um banheiro social, área de serviço coberta e duas vagas de garagem cobertas. O acabamento interno inclui pisos cerâmicos, paredes e tetos são revestidos com massa corrida e pintura à base de látex, com exceção das áreas da cozinha e banheiros, que possuem paredes revestidas com azulejos; QUIOSQUE COM CHURRASQUEIRA – Constituído por duas paredes parcialmente fechadas, em alvenaria de tijolos maciços, localizadas na parte traseira e em uma das laterais. Essas paredes abrigam

uma churrasqueira, um forno e uma pia. O acabamento inclui piso cerâmico e telhado com telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira; CONSTRUÇÃO ANEXA A CASA PRINCIPAL – Constituída por dois cômodos e um banheiro no piso inferior e piso superior inacabado e sem telhado, referida benfeitoria encontra-se em estado de abandono, inclusive com características que indicam ter sofrido um incêndio. Reitera que o imóvel se insere, em parte, dentro de uma Área de Preservação Permanente, o que ocorre devido a existência de um córrego nos fundos do lote. O curso d'água, inferior a 10 metros de largura, determina a existência de APP em uma faixa de 30 metros a partir da margem do referido córrego. Sendo assim, conforme levantamento realizado através do software Google Earth (Apêndice) e verificações de campo, ressalva que 1.218,89m² pertencentes a matrícula objeto da lide, se insere em APP, aspecto que também deve ser levado a efeito nos cálculos avaliatórios.

Matrícula: 8.518 do Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 485/486 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta, na **AV.08, DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE ALIENAÇÃO** referida no registro n. 06 desta matrícula, nos autos n. 0002149-26.2014.4.03.6121, da 1ª Vara Federal de Taubaté/SP. Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1054938-94.2015.8.26.0100, da 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 1054938-94.2015.8.26.0100, da 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 0005817-86.2018.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta dos autos, fls. 579/607, a informação sobre a existência de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Compete ao arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 0159.0004 (AV.02); Em pesquisa realizada em 07/07/2025, constam **débitos fiscais** para o exercício de 2025 no valor total de R\$ 6.755,50 Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executado.

Avaliação: R\$ 3.810.098,42, em agosto de 2024.

Débito da ação: R\$ 555.103,39, em julho de 2023, 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.

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, 07 de julho de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito