

## 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

O Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi, MM. Juiz de Direito da 3<sup>a</sup> 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: 1016752-95.2023.8.26.0625 – Execução de Título Extrajudicial**

### **EXEQUENTES:**

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

### **EXECUTADOS:**

- SANDRA MARIA TIBURCIO, CPF: 384.504.058-07;

### **INTERESSADOS:**

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

**1º Leilão**

Início em 13/01/2026, às 11:30hs, e término em 16/01/2026, às 11:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 105.656,69, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 16/01/2026, às 11:31hs, e término em 06/02/2026, às 11:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 63.394,02, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**O APARTAMENTO Nº 03, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DA TORRE 11, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMEIRA”,** com acesso pelo nº 200 da Rua Antonio Marcondes da Silva, situado no bairro do Barranco, nesta cidade, com 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. 226):** O imóvel trata-se de apartamento (02 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 01 garagem indeterminada). Constatou mais, o imóvel encontra-se em área urbana, situada no Bairro Vila dos Comerciários I, em Avenida asfaltada, com ponto de ônibus, escola, iluminação pública e comércio por distância máxima de 500m. Constatou também, que a casa situa-se em Condomínio fechado, com portaria.

**Matrícula n.º:** 148.819 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 321-322 dos autos bem como na **AV. 06** da matrícula.

**CONTRIBUINTE:** 4.5.102.005.164; Em pesquisa realizada em 31/10/2025, **não constam débitos fiscais** para o imóvel de acordo com certidão negativa.

**DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 100.000,00, para agosto de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 6.165,85 em setembro de 2025, a ser atualizado até a arrematação.

## 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.

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](http://www.leilaovip.com.br).

#### ① 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.

 São Paulo/SP, 31 de outubro de 2025.

**Dr. Maria Carolina de Mattos Bertoldo**

Juiz de Direito