

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: 1010365-98.2022.8.26.0625 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONJUNTO HABITACIONAL PALMEIRA, CNPJ: 31.020.891/0001-71, na pessoa do seu representante legal;

Executado: KELY DANIELLE DE CASTRO AFFONSO, CPF: 385.179.158-44;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado por **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **16:15hs**, e término em **06/10/2026**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 114.169,45, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **16:16hs**, e término em **26/10/2026**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 68.501,67, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 34, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DA TORRE 11, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMEIRA", COM ACESSO PELO Nº 200 DA RUA ANTÔNIO MARCONDES DA SILVA, SITUADO NO BAIRRO DO BARRANCO, NESTA CIDADE, com área privativa de 49,96m², área comum de 67,06m², totalizando 117,02m², 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.

Consta do auto de avaliação (fl. 184): Trata-se de apartamento com 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 01 vaga de garagem indeterminada, encontrando-se em regular estado de conservação. O imóvel situa-se em área urbana, no bairro Vila dos Comerciantes I, em avenida asfaltada, com ponto de ônibus, iluminação pública e comércio por distância máxima de 500m.

Matrícula: 148.832 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 415-416 dos autos, bem como na **AV.06 e AV.07** da matrícula. Consta no **R.04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial, representado por Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 253-254, a informação de que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 101.544,70, atualizado até 11/03/2024. **Em que pese o bem possua alienação fiduciária vigente, deu-se provimento ao agravo de instrumento interposto**

pela exequente (autos n. 2228588-28.2025.8.26.0000), sendo deferida a penhora do próprio bem, ante a natureza *propter-rem* do débito exequendo. Eventual regularização do bem perante é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 4.5.102.005.177 (AV.02); Em consulta realizada em 24/08/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 9.063,48. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 100.000,00, em outubro de 2023.

Débito da ação: R\$ 10.756,14, em julho de 2026, 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.

Os débitos que eventualmente existam e que tenham relação com o imóvel em questão deverão constar dos atos de publicidade para fins de alienação, salvo em relação a pendências condominiais/contribuições associativas, caso em que caberá aos interessados a verificação

sobre os correlatos valores para análise de conveniência, ou não, na oferta de lances para arrematação, pois a eles caberá a assunção dessas obrigações perante os respectivos credores, ficando o registro de que, “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação” (tese firmada no tema repetitivo n. 1134 no c. Superior Tribunal de Justiça). se o débito exequendo for de taxas condominiais ou contribuições associativas, deverá a parte credora/exequente prestar as informações que forem solicitadas diretamente ao Administrador dos leilões, ficando o registro de que eventual arrematante não substituirá a parte devedora na execução, tratando-se de terceiro em relação ao qual não há legitimidade passiva para passar a integrar o polo passiva. (fls. 528-530)



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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 24 de agosto de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito