

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

O Dr. **Rodrigo Valério Sbruzzi**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível 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: 0000532-68.2025.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTES:

- **ESPÓLIO DE HELENA FRANCISCA NUNES DE FARIA**, CPF: 832.265.328-04;
- **ANTONIO JOSÉ DE FARIA JUNIOR**, CPF: 071.311.538-69;
- **ROBSON FLAVIO DE FARIA**, CPF: 121.900.978-43;
- **ANDRÉ RICARDO DE FARIA**, CPF: 265.088.148-85;
- **CRISTINA APARECIDA DE FARIA**, CPF: 264.854.028-88;

EXECUTADOS:

- **ANDREA DA SILVA DA MATTA**, CPF: 259.425.888-13;
- **CARLOS EDUARDO DA MATTA**, CPF: 291.903.788-90;

INTERESSADOS:

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

1º Leilão

Início em **28/09/2026**, às **16:00hs**, e término em **01/10/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 424.460,04, para os direitos contratuais da parte devedora, conforme decisão fls. 295-298.

2º Leilão

Início em **01/10/2026**, às **16:01hs**, e término em **21/10/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 254.676,03, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens

OS DIREITOS CONTRATUAIS SOBRE UM LOTE DE TERRENO Nº 73 DA QUADRA B, DO IMÓVEL DENOMINADO CHÁCARA CAMPESTRE, SITUADO NO BAIRRO DO SÃO GONÇALO, NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A RUA 03, onde mede 19,00m em linha reta, segue por mais 50,00m em linha reta, confrontando com o lote nº 72, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, segue por mais 22,00m em linha reta, confrontando com os lotes nº 88 e 89, nos fundos de quem da rua olha para o imóvel, segue por mais 50,00m em linha reta, confrontando com o lote nº 74, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, encerrando uma área de 1.024,53m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 190-266): O imóvel possui área construída total de 262,87m². A edificação principal corresponde à casa residencial, de padrão construtivo classificado pela municipalidade como “Prédio Tipo Residencial – Classificação Bom”, constituída por estrutura convencional em alvenaria, cobertura em telhas cerâmicas e acabamento compatível com uso residencial permanente. Internamente, a residência apresenta a seguinte distribuição funcional: sala de estar; corredor de circulação; três dormitórios, sendo uma suíte; três banheiros no total; cozinha; e área de serviço

Matrícula: 159.063 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos direitos do bem encontra-se às fls. 67-68 dos autos, bem como na **AV. 04** da matrícula, constando sua **INDISPONIBILIDADE**. Consta na **R. 03, DIVÓRCIO E PARTILHA**, onde o imóvel foi atribuído exclusivamente à Helena Francisca Nunes de Faria.

CONTRIBUINTE: Inscrição: 7.3.003.042.001; Em pesquisa realizada em 21/07/2026, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 10.890,40.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 424.460,04 como valor dos direitos contratuais da parte devedora, fls. 295–298.

Débito da ação: R\$ 184.241,03, em março de 2025, a ser atualizado até a data da 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

Os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, serão sub-rogados no valor da arrematação.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

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 Boyadjin**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

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.

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).

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.

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 arrendimento 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 21 de julho de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito