EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

EDITAL de leilão dos bens abaixo descritos e para **INTIMAÇÃO** da requerida **Haline Cristina Lourenço Cardoso,** bem como dos condôminos: **Thays Menezes Cardoso; Fabiana Aurélia Lourenço Cardoso; Lincoln Marcelo Lourenço Cardoso; Carlos Eduardo Lourenço Cardoso;** Herdeiros de Emidio Cardoso Filho e Ana Maria Lourenço Cardoso**,** expedido nos autos do **Cumprimento de sentença - Condomínio,** movido por **Thays Menezes Cardoso, Fabiana Aurélia Lourenço Cardoso, Lincoln Marcelo Lourenço Cardoso e Carlos Eduardo Lourenço Cardoso, Proc. nº 0007473-05.2023.8.26.0625** (Principal nº 1014073-30.2020.8.26.0625 – Procedimento Comum Cível – Extinção de Condomínio) - Controle nº 1067/2020.

O Doutor Helio Aparecido Ferreira de Sena, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté, do Estado de São Paulo, na forma da Lei etc.

FAZ SABER a Todos que este edital virem ou dele vierem saber que, com fulcro no artigo 881 do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJ/SP e no art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi designado para 1º leilão, que terá início após 5 dias da data da publicação do edital, encerrando-se no **dia 27 de JANEIRO de 2027 às 13:30 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando **dia 16 de FEVEREIRO de 2027 às 13:30 horas.** No primeiro leilão público poderá ser arrematado o bem por valor igual ou superior ao da avaliação e em segundo leilão por quem mais ou maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. Observando o CPC (art. 891, § único, do CPC). Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento. A Alienação eletrônica será realizada pelo Leiloeiro Marcelo Valland, JUCESP 408, pela ferramenta HastaPública, pelo endereço ***www.hastapublica.com.br***. Bens: **1) Imóvel de matrícula nº 96.309 do CRI de Taubaté/SP, assim descrito: Lote de Terreno nº 04 da quadra 43, (uso comercial) do imóvel denominado Residencial Estoril, situado nesta cidade, com frente para a Rua Luiz Carlos Geia onde mede 10,00m, com fundos correspondentes onde confronta com o Sistema de Lazer 01; por 25,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 05 e do lado esquerdo com o lote 03, encerrando a área de 250,00m2. Contribuinte nº 7.2.045.004.001. Conforme Laudo Pericial, as fls. 50/78, há no local uma construção tipo edícula nos fundos do lote, inacabada, sem condições de habitabilidade, com área cadastrada de 38,230m2 de padrão popular. Consta na Prefeitura de Taubaté/SP, sob o nº 620. AVALIAÇÃO**: imóvel avaliado por R$ 187.500,00 em abril/2024, **atualizado o valor pelo índice de novembro/2026 da Tabela Prática do TJ/SP por R$ 210.423,38 (duzentos e dez mil, quatrocentos e vinte e três reais e trinta e oito centavos). ÔNUS:** na matrícula nada consta. Em consulta ao site da Prefeitura de Taubaté/SP dia 18/11/2026, consta o valor de R$ 146,16 de débitos de IPTU, correspondente ao ano de 2026. **2) Imóvel de matrícula nº 96.310 do CRI de Taubaté/SP, assim descrito: Um Lote de Terreno nº 05 da quadra 43, (uso comercial) do imóvel denominado Residencial Estoril, situado nesta cidade, com frente para a Rua Luiz Carlos Geia onde mede 10,00m, com fundos correspondentes onde confronta com o Sistema de Lazer 01; por 25,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 06 e do lado esquerdo com o lote 04, encerrando a área de 250,00m2. Contribuinte nº 7.2.045.005.001. Conforme Laudo Pericial, as fls. 50/78, construção residencial de padrão médio, com área construída de 316,290m2, com 2 pavimentos, de idade aparente de 15 anos, composta no térreo com sala, cozinha, ponto comercial frontal com 2 banheiros. No pavimento superior com sala, sacada, 3 suítes, cozinha, área gourmet. Toda em piso tipo cimento queimado, nas áreas molhadas com cimento queimado, tendo somente 1 dormitório com piso tipo porcelanato. Consta na Prefeitura de Taubaté/SP, sob o nº 610. AVALIAÇÃO**: imóvel avaliado por R$ 647.000,00 em abril/2024, **atualizado o valor pelo índice de novembro/2026 da Tabela Prática do TJ/SP por R$ 726.100,93 (setecentos e vinte e seis mil, cem reais e noventa e três centavos). ÔNUS:** na matrícula nada consta. Em consulta ao site da Prefeitura de Taubaté/SP dia 18/11/2026, consta o valor total de R$ 688,11 de débitos de IPTU, correspondente ao ano de 2026. **DA PENDÊNCIA REGISTRAL:** os imóveis encontram-se em nome de Emidio Cardoso Filho, estando pendente o registro do formal de partilha do inventário nº 3.706/2006. **DA PREFERÊNCIA** – Conforme determinado as fls. 687/688: ressalvado o direito de preferência dos condôminos (CC, art. 1.322; CPC, art. 843, § 1º) e de eventuais locatários. Existindo disputa, os coproprietários e eventuais locatários poderão solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: juridico@hastapublica.com.br, antes do início do certame) para exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892,

§ 2º do CPC. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Correrá por conta exclusiva do arrematante a verificação do bem, qualquer ônus não mencionado neste edital, e as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, reintegração de posse e demais providências, nos termos dos Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). **Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste irão sub-rogar ao preço da arrematação; Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI do C.C, ou seja, será extinta, desde que o credor tenha sido devidamente notificado**. Comissão do Leiloeiro - O leiloeiro fará jus a uma comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 13 e 17 do provimento CSM 1.625/09). O pagamento deverá ser realizado em uma única vez, no prazo até 24 horas após o término do leilão. Nos termos do artigo 895 do CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: **(I) até o início do primeiro leilão**, proposta por valor não inferior ao da avaliação; **(II) até o início do segundo leilão**, proposta por valor que não seja inferior ao percentual mínimo determinado. O valor não será devolvido ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou razões alheias à sua vontade, e deduzidas as despesas ocorridas. *Conforme provimento CG nº 14/2022 Artigo 2º §4º “Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”, para* ***o ressarcimento de despesas****.* Ficam, ainda, as partes, **INTIMADAS** das designações supra, juntamente com o cônjuge ou companheiro(a), se casadas for(em), bem como outros eventuais interessados, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. DADO E PASSADO nesta Comarca, Estado de São Paulo, neste Ofício aos 18 de novembro de 2026.

Helio Aparecido Ferreira de Sena
Juiz de Direito