

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO dos DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **ANNE CAROLINE SILVA DE SOUZA** (CPF/MF 378.896.128-77), e seu cônjuge, se casada for; da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**; e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAUJOS** move contra **ANNE CAROLINE SILVA DE SOUZA** – Processo nº **0000571-02.2024.8.26.0625**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **17/03/2025**, às **14h20**, encerrando-se no dia **20/03/2025**, às **14h20**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguirá-se sem interrupção, com término no dia **10/04/2025**, às **14h20** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência. **O Arrematante não substituirá o Executado na execução das despesas condominiais, pois se trata de terceiro em relação ao qual não há legitimidade passiva para passar a integrar o polo passivo.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS) – OS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° pavimento do empreendimento denominado “RESIDENCIAL ARAÚJOS”, com acesso pelo n° 200 da Rua Padre Fischer, situado no bairro do Areão, nesta cidade, com área privativa de 73,130m², dos quais 10,350m² correspondem à vaga de garagem n° 34, área comum de 35,122m², totalizando 108,252m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,923077%. Cadastro Municipal sob n° 5.3.043.045.043. Matrícula n° 146.566 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM – R\$ 240.000,00 (agosto/2024 – fls. 130 e 131 dos autos).

AVALIAÇÃO DOS DIREITOS – R\$ 102.702,55 (setembro/2024 – fls. 126-127 e 131).

ÔNUS – Consta da referida matrícula imobiliária, conforme: **R. 03** (14/07/2020), a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; e **Av. 04** (03/07/2024), a PENHORA EXEQUENDA dos direitos da executada sobre o imóvel.

Não constam dos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 4.101,90, referentes a débitos tributários dos exercícios de 2022-2023, em execução – Processo n° **1514973-14.2024.8.26.0625**, ajuizado perante a Vara da Fazenda Pública da Comarca de Taubaté/SP; 2024, inscritos em dívida ativa; e do exercício vigente (2025), conforme pesquisa realizada perante a Prefeitura de Taubaté/SP, em 14/01/2025.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DÉBITO FIDUCIÁRIO – R\$ 137.297,45 (agosto/2024 – fls. 126-127 e 131). **Conforme r. Despacho de fls. 94-95, o Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária, isto é, o Arrematante substituirá a posição contratual do devedor fiduciante, ressalvada, evidentemente, a variação do valor para quitação do saldo devedor ao longo do tempo.**

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 5.547,84 (setembro/2024).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo.

Taubaté, 14 de janeiro de 2025.

RODRIGO VALÉRIO SBRUZZI
JUIZ DE DIREITO



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



EDITAL RESUMO DE LEILÃO JUDICIAL

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO dos DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **ANNE CAROLINE SILVA DE SOUZA** (CPF/MF 378.896.128-77), e seu cônjuge, se casada for; da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**; e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** – Processo nº **0000571-02.2024.8.26.0625**, em trâmite na **3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP**, requerido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAUJOS**.

Nos termos do Art. 881, § 1º e ss. do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), através do portal de leilões on-line www.leiloei.com, nas condições que seguem:

O **1º LEILÃO** em **17/03/2025**, às **14h20** e término em **20/03/2025**, às **14h20**, e não havendo licitantes seguirá, sem interrupção, o **2º LEILÃO** até o dia **10/04/2025**, às **14h20** (horários de Brasília/DF).

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS) – OS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 112, localizado no 11º pavimento do empreendimento denominado “RESIDENCIAL ARAÚJOS”, com acesso pelo nº 200 da Rua Padre Fischer, situado no bairro do Areão, nesta cidade, com área privativa de 73,130m², dos quais 10,350m² correspondem à vaga de garagem nº 34, área comum de 35,122m², totalizando 108,252m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,923077%. Cadastro Municipal sob nº 5.3.043.045.043. Matrícula nº 146.566 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM – R\$ 240.000,00 (agosto/2024 – fls. 130 e 131 dos autos).

AVALIAÇÃO DOS DIREITOS – R\$ 102.702,55 (setembro/2024 – fls. 126-127 e 131).

ÔNUS – Consta da referida matrícula imobiliária, conforme: **R. 03** (14/07/2020), a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; e **Av. 04** (03/07/2024), a PENHORA EXEQUENDA dos direitos da executada sobre o imóvel.

Não constam dos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 4.101,90, referentes a débitos tributários dos exercícios de 2022-2023, em execução – Processo nº **1514973-14.2024.8.26.0625**, ajuizado perante a Vara da Fazenda Pública da Comarca de Taubaté/SP; 2024, inscritos em dívida ativa; e do exercício vigente (2025), conforme pesquisa realizada perante a Prefeitura de Taubaté/SP, em 14/01/2025.

DÉBITO FIDUCIÁRIO – R\$ 137.297,45 (agosto/2024 – fls. 126-127 e 131). **Conforme r. Despacho de fls. 94-95, o Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária, isto é, o Arrematante substituirá a posição contratual do devedor fiduciante, ressalvada, evidentemente, a variação do valor para quitação do saldo devedor ao longo do tempo.**

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 5.547,84 (setembro/2024).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

DO PAGAMENTO – Deverá ser efetuado em 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juiz da causa.

COMISSÃO LEILOEIRO 5% do preço de arrematação do bem.

DA DEPRECIÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO – Edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, comissão do leiloeiro, obrigações do arrematante, transferência do bem e demais condições no site www.leiloei.com.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital em resumo que será publicado e afixado na forma da Lei.

Taubaté, 14 de janeiro de 2025.

RODRIGO VALÉRIO SBRUZZI
JUIZ DE DIREITO