

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE OS BENS IMÓVEIS e de INTIMAÇÃO do executado **ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO** (CPF/MF 032.216.878-34), na pessoa da sua inventariante **ANGÉLICA CRISTINA DE CARVALHO** (CPF/MF 041.346.698-12), e seu cônjuge, se casada for; dos demais sucessores, herdeiros e legatários **VANESSA ANDRÉA PICCINA DE ARAÚJO OLIVEIRA** (CPF/MF 219.366.048-41), **JOÃO VICTOR PICCINA DE ARAÚJO OLIVEIRA** (CPF/MF 533.748.338-29), **MARIA VITÓRIA PICCINA DE ARAÚJO OLIVEIRA** (CPF/MF 533.748.078-28), e seus respectivos cônjuges, se casados forem; do credor **JÚLIO CESAR OLIVEIRA** (qualificação ignorada); do credor condominial **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA** (CNPJ/MF 51.636.199/0001-80); 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 **CARLOS BENEDICTUS PEREIRA DE ALMEIDA E OUTRO** movem contra **ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO** - Processo nº **0006872-38.2019.8.26.0625**, 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 por meio do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **20/10/2025**, às **14h30**, encerrando-se no dia **23/10/2025**, às **14h30**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **13/11/2025**, às **14h30** (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.

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 50% (cinquenta 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 lanço. 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 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.



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



DA ARREMATACÃO 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 DE BEM(NS) – OS DIREITOS SOBRE O **APARTAMENTO DUPLEX Nº 152**, localizado no 15º Pavimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situado na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 507,275m², sendo 321,775m² de área útil, 2,60m² correspondente ao depósito nº 152, localizado no subsolo e 182,90m² de área descoberta; área comum de 119,654m²; área total de 626,929m², participando no terreno com uma fração ideal de 3,79145, cadastrado na prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.012.011.031. Matrícula nº 85.637 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP; em conjunto com as vagas de **GARAGEM Nº 11**, localizada no Subsolo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situada na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 11,04m² e área de uso comum de 4,508m²; totalizando 15,548m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,14285%, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.012.011.042. Matrícula nº 85.648 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP; **GARAGEM Nº 27**, localizada no Subsolo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situada na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 11,04m² e área de uso comum de 4,508m²; totalizando 15,548m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,14285%, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.012.011.058. Matrícula nº 85.664 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP; e **GARAGEM Nº 32**, localizada no Subsolo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situada na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 11,04m² e área de uso comum de 4,508m²; totalizando 15,548m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,14285%, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.012.011.063. Matrícula nº 85.669 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP.

AVALIAÇÃO – R\$ 2.194.255,00 (fevereiro/2024 – fls. 1.083-1.084 e 1090).

ÔNUS – Consta das respectivas matrículas imobiliárias, em comum, conforme **Av.06** (15/08/2011), a PREMONITÓRIA extraída do Processo nº 0008280-70.1996.8.26.0625 (625.01.1996.008280-9/000010 – Nº de Ordem 1434/96), ajuizado perante a 3ª Vara Cível de Taubaté, por JÚLIO CESAR OLIVEIRA; e **Av.07** (13/09/2023), a INDISPONIBILIDADE EXEQUENDA sobre o imóvel.



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



DÉBITOS FISCAIS – R\$ 104.930,81; sendo: R\$ 89.812,12, referentes ao imóvel cadastrado sob nº **1.1.012.011.031** (APTO 152), exercícios de: 2015-2023, em execução – Processos **1500462-55.2017.8.26.0625**, **1501691-16.2018.8.26.0625**, **1504828-30.2023.8.26.0625** e **1507390-75.2024.8.26.0625**, ajuizados perante Vara da Fazenda Pública de Taubaté/SP; 2024, inscritos em dívida ativa; e exercício vigente (2025), em aberto; R\$ 4.675,86, referentes ao imóvel cadastrado sob nº **1.1.012.011.042** (G 11), exercícios de: 2004, 2018-2021, em execução – Processos nº **0500065-96.2006.8.26.0625** e **1503983-95.2023.8.26.0625**, ajuizados perante a Vara da Fazenda Pública de Taubaté/SP; 2005, 2022-2024, inscritos em dívida ativa; e exercício vigente (2025), em aberto; R\$ 4.647,23, referentes ao imóvel cadastrado sob nº **1.1.012.011.058** (G 27), exercícios de: 2004, 2018-2022, em execução – Processos nº **0500069-36.2006.8.26.0625** e **1504310-40.2023.8.26.0625**, ajuizados perante a Vara da Fazenda Pública de Taubaté/SP; 2005, 2023-2024, inscritos em dívida ativa; e exercício vigente (2025), em aberto; e R\$ 5.795,60, referentes ao imóvel cadastrado sob nº **1.1.012.011.063** (G 32), exercícios de: 2004, 2016-2023, em execução – Processos nº **0500070-21.2006.8.26.0625**, **1503343-97.2020.8.26.0625** e **1507392-45.2024.8.26.0625**, ajuizados perante a Vara da Fazenda Pública de Taubaté/SP; 2005 e 2024, inscritos em dívida ativa; e exercício vigente (2025), em aberto; conforme pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Taubaté/SP, em 14/08/2025.

DÉBITOS CONDOMINIAIS – R\$ 215.329,35 (agosto/2025), em execução - Processo nº **0004955-42.2023.8.26.0625**, ajuizado perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Taubaté, por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA. **Caberá ao interessado a verificação quanto aos débitos de natureza condominial/contribuição associativa, uma vez que ao Arrematante caberá a assunção dessas obrigações perante os respectivos credores.**

INFORMAÇÕES GERAIS – Os imóveis em questão, de titularidade de domínio do Exequente, foram prometidos em permuta ao Executado. Contudo, como não houve a regularização da propriedade dos referidos bens pelo Executado, fato que deu origem a presente demanda, foram agora penhorados os direitos aquisitivos do Executado sobre os imóveis. Observa-se, ainda, que o ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO ARAUJO é objeto de inventário e partilha no Processo nº **1017294-60.2016.8.26.0625**, ajuizado perante a 1ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Taubaté/SP.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 1.526.790,38 (outubro/2024 - fls. 1330 – 1331).

***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, 15 de agosto de 2025.

RODRIGO VALÉRIO SBRUZZI
JUIZ DE DIREITO

