

## 5ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0002382-61.2005.8.26.0625

Autor: Banco do Brasil S.A., CNPJ 00.000.000/0001-91 (sucessor de Banco Nossa Caixa S.A., CNPJ 43.073.394/0001-10)

Réus: Garcia e Garcia Taubaté Ltda ME, CNPJ 02.375.680/0001-53; Luiz Claudio Garcia, RG 16.765.276-X SSP/SP, CPF 014.093.618-10; Edmara de Almeida Morais Garcia, RG 21.928.783-1, CPF 121.984.158-79

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

### **Datas:**

1º pregão: início em 16/12/2024 às 16h e encerramento em 19/12/2024 às 16h

2º pregão: início em 19/12/2024 às 16h e encerramento em 14/02/2025 às 16h

### **Bem leiloado:**

Lote de terreno nº 6 da quadra 98, do imóvel denominado Parque Residencial Gurilandia, no bairro da Água Quente, nesta cidade, medindo 10,00m de frente para a Praça Gurilandia, com fundos correspondentes onde divide com Lycurgo Barbosa Querido, 34,00m à direita confrontando com o lote 05 e 36,00m à esquerda confrontando com o lote 07, encerrando área de 345,00m<sup>2</sup>, contribuinte nº 6.4.001.030.001. Matrícula 29.474 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

Obs: de acordo com laudo de avaliação a fls. 367-401 (datado de 14/05/2024):

*“(…) A partir das informações coletadas em vistoria realizada ao local do imóvel avaliando, constatou-se que as divisas existentes “in loco” diferem-se das medidas descritas na Matrícula nº 29.474. Esta diferença se deve ao fato de existir uma sobreposição do perímetro do imóvel confrontante (dos fundos de quem olha da rua para o imóvel avaliando) com parte do imóvel avaliando (Vide figura 2 abaixo). Vide a diferença de área do imóvel avaliando, apurada na tabela abaixo:*

*Área*

*Área descrita na Matrícula nº 29.474 345,00m<sup>2</sup>*

*Área efetiva apurada “in loco” 333,80m<sup>2</sup>*

*Diferença de área apurada (A MAIOR) 11,20m<sup>2</sup>*

*Diante do apresentado acima, para a presente avaliação será considerada a área de terreno existente “in loco” de 333,80m².(...)  
Sobre o imóvel avaliando assentam-se 03 edificações, sendo um galpão e duas coberturas, destinadas ao funcionamento de uma oficina mecânica.(...)”.*

**Endereço:** Avenida Cinderela, 2125, Jardim Gurilândia, Taubaté/SP, CEP 12071-500.

**Avaliação:** R\$ 468.630,00 (maio/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada deve ser apresentada até o início do respectivo leilão. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.6: hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A;

- Av.07: penhora oriunda do processo nº 0017694-43.2006.8.26.0625, movido por Banco do Brasil S/A em face de Luiz Claudio Garcia e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP;

- Av.08: indisponibilidade oriunda do processo nº 0017694-43.2006.8.26.0625, movido por Banco do Brasil S/A em face de Luiz Claudio Garcia e outro perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP;

- Av.09: indisponibilidade oriunda do processo nº 0017694-43.2006.8.26.0625, movido por Banco do Brasil S/A em face de Luiz Claudio Garcia e outro perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP;

- Av.10: indisponibilidade oriunda do processo nº 0017694-43.2006.8.26.0625, movido por Banco do Brasil S/A em face de Luiz Claudio Garcia e outro perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP;

- Av.11: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.12: penhora oriunda do processo nº 00000101-29.2013.5.15.0102, movido por Felipe Seixas Ferro em face de Luiz Claudio Garcia e outro perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP (R\$ 48.024,87 conforme penhora no rosto dos autos a fls. 469/470 – 31/10/2024);

b) de acordo com certidão obtida em 30/10/2024 perante o site da Prefeitura de Taubaté/SP, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 6.4.001.030.001 no valor de R\$ 50.018,38.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com o artigo 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: (...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): “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.”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

Taubaté, 05 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Maria de Fátima Guimarães Pimentel de Lima / Pedro Henrique do Nascimento Oliveira**  
Juíza de Direito / Juiz de Direito