

#### **4ª 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 1010452-54.2022.8.26.0625

Autor: Condomínio Residencial Angelina, CNPJ 31.020.729/0001-53

Réus: Karine Bianca de Moura Marcondes Moreira, RG 38.522.932-X SSP/SP, CPF 422.117.798-59; Matheus Aparecido de Sousa Moreira, RG 48.213.571-2 SSP/SP, CPF 424.231.368-38

Terceiros/interessados: Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50, representado pelo Banco do Brasil S/A, CNPJ 00.000.000/0642-46

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 21/01/2025 às 16h e encerramento em 24/01/2025 às 16h

2º pregão: início em 24/01/2025 às 16h e encerramento em 18/02/2025 às 16h

#### **Bem leiloado:**

Direitos que os réus/executados possuem em relação ao seguinte imóvel: Apartamento nº 21, localizado no 2º andar da Torre 09, do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Angelina", com acesso pelo nº 250 da Rua Antônio Marcondes da Silva, situado no bairro do Barranco, nesta cidade, com área privativa de 49,96m², área comum de 67,28m², totalizando 117,24m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3472222%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga garagem indeterminada, localizada na área comum, contribuinte nº 45102006138. Matrícula 149.065 do Oficial de Registro de Imóveis Taubaté/SP.

**Endereço:** Rua Antônio Marcondes da Silva, 250, Torre 09, apartamento 21, Vila dos Comerciantes I, Taubaté/SP, CEP 12051-683.

**Avaliação:** R\$ 149.000,00 (agosto/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado pelos réus/executados.

**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 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) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.04 - alienação fiduciária em favor de Fundo de Arrendamento Residencial FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A;

b) de acordo com certidão obtida em 06/11/2024 perante o site da Prefeitura de Taubaté/SP, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 45102006138 no valor de R\$ 6.205,85;

c) débito condominial exequendo atualizado até outubro/2024 (extrato a fls. 362 dos autos): R\$ 4.383,32;

d) de acordo com extrato apresentado pelo Banco do Brasil S/A a fls. 254/257 dos autos: saldo devedor em 29/02/2024 = R\$ 17.145,23.

**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 exhibir 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.

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 remição 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, 06 de novembro de 2024.

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

**Marcos Alexandre Santos Ambrogi**  
Juiz de Direito