

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 01/09/2025 às 16h20min, e termina em 04/09/2025 às 16h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 04/09/2025 às 16h21min, e termina em 25/09/2025 às 16h20min, a partir de 50% do valor da avaliação atualizada.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Hélio Aparecido Ferreira de Sena, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E/OU RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E DANOS MORAIS E MATERIAIS** em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **FLÁVIA CAMARGO DA SILVA (CPF nº 356.164.988-3)** e do outro **S.m. Olímpio Construções Ltda. Me. RepreLeg: ADEMIR ROSA (CNPJ nº11.574.119/0001-94), Melin Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ nº 02.246.509/0001-44), Mateus da Silva de Jesus Andrade (CPF:353.266.858-09)**, e interessado(s) **Ricardo Pavani Godoi (CPF: 370.725.318-07); Naiara Natalia Ortiz de Menezes (RG: 40.829261); Daniel Augusto da Silva Martins (CPF: 34135317863); Natalia Aparecida Cardoso Alcino** nos autos do processo **0002964-07.2018.8.26.0625 (cumprimento de sentença) | 1008475-37.2016.8.26.0625 (proc.principal)**, o qual foi designada a venda dos bens imóveis descritos abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

LOTE 1: IMÓVEL

Inscrição IPTU: 5.2.031.038.00

Matrícula: 10.966 CRI de Taubaté-SP

LOCALIZAÇÃO: Rua Euclides da Cunha, nº85, Edifício Dinamus, em Taubaté-SP

DESCRIÇÃO: TERRENO situado na VILA NOGUEIRA, bairro do Areão, nesta cidade com frente para a RUA EUCLIDES DA CUNHA, com a seguinte descrição: partindo-se da divisa esquerda de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 193 da Rua Tripuí e distante 30,00m da confluência da Rua Tripuí com a Rua Euclides da Cunha e a 93,60m da confluência da Avenida Doutor Cesar Costa com a Rua Euclides da Cunha, segue em linha reta pela rua com ângulo interno de 91º11'21", rumo de 559º47'30"SW na distância de 9,44m até o ponto 2, deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 90º16'46", rumo de 325º5'44"SE, na distância de 25,20m até o ponto 3, daí segue com ângulo interno de 178º35'03", rumo de 342º0'40"SE na distância de 24,69m até o ponto 4, confrontando do ponto 2 ao ponto 4 com o prédio nº 835 que faz frente para a Rua Euclides da Cunha, saindo deste com ângulo interno de 89º48'52", rumo de 552º8'11"NE na distância de 11,63m até o ponto 5, confrontando neste trecho com o prédio nº 149 da Rua Tripuí; deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 88º29'32", rumo de 369º2'17"NW na distância de 24,70m até o ponto 6, confrontando neste trecho com os prédios nºs 157, 167 e 171 da Rua Tripuí; deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 271º30'22", rumo de 552º8'05"NE na distância de 0,24m até o ponto 7, confrontando com o prédio nº 171 da Rua Tripuí; deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 88º03'17",

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

rumo de 359°54'43"NW na distância de 18,45m até o ponto 8, confrontando neste trecho com os prédios nºs 179, 187 e 193 da Rua Tripuí, saindo deste com ângulo interno de 91°16'09", rumo de 552°1'26"SW na distância de 0,45m até o ponto 9 e deste, rumo de 552°1'29"W na distância de 6,04m até o ponto 10 e 352°51'NW na distância de 6,69m até o ponto 1, início e término desta perimetragem, confrontando do ponto 1 com os fundos do prédio nº 193 que faz frente para a Rua Tripuí, encerrando o perímetro descrito uma área de 539,15m², cadastrada na Prefeitura Municipal no BC nº 5.2.031.038.001;

Observação: Trata-se imóvel residencial multifamiliar, com pavimento térreo e mais 3 pavimentos com dois apartamentos por andar. Construção em blocos assentada sobre terreno plano com área de 664,07m².

ÔNUS:

Av.4 PENHORA nº1012169822014826062501, 3ª Vara Cível de Taubaté; Av.10 PENHORA nº0002964-07.2018.8.26.0625 (exequenda);

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

- 01** - Foi deferida a penhora sobre os imóveis (Fls. 564-565), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de Ação de adjudicação compulsória e/ou rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas e danos morais e materiais
02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 677-703, determinada alienação judicial fls. 729.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$1.315.000,00 (um milhão trezentos e quinze mil reais) em maio/2025

LOTE 2: DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 7.060,42 em Jul/2025

IMÓVEL

Inscrição IPTU: 6.3.114.056.001

Matrícula: 93952 CRI de Taubaté-SP

LOCALIZAÇÃO: Vila Nogueira e Rua Henriqueta Vialta Saad, lote de terreno nº56 da Quadra E, em Taubaté-SP

DESCRIÇÃO: LOTE DE TERRENO Nº 56 DA QUADRA E do imóvel denominado VILA OLÍMPIA, situado no bairro da Água Quente, nesta cidade, medindo 7,60m em reta de frente para a RUA 13, mais 12,64m em curva de concordância com raio de 9,00m na confluência das ruas 13 e 5; 17,66m do lado direito de quem da rua 13 olha para o imóvel, confrontando com a rua 5; 27,79m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 01 e 15,00m nos fundos onde confronta com o lote nº 55, encerrando a área de 386,34m². Cadastro municipal sob nº 6.3.114.056.001.

Observação: Trata-se imóvel residencial multifamiliar, com pavimento térreo e

mais 4 pavimentos com dois apartamentos por andar. Construção em blocos assentada sobre terreno plano com área de 386,34m².

ÔNUS:

Av.08 PENHORA nº 0002964-07.2018.8.26.0625 (exequenda)

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre os imóveis (Fls. 564-565), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de Ação de adjudicação compulsória e/ou rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas e danos morais e materiais

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 677-703, determinada alienação judicial fls. 729

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$1.315.600,00 (um milhão trezentos e quinze mil e seiscentos reais) em maio/2025.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: N/C

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$344.375,50 (em 07/2025).

01 - CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

02 - CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

03 - PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

05 - PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 - DÉBITOS: Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

09 - LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

11 - LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA: A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitante, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

13 - ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

14 - INFORMAÇÕES: Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site www.valeroleiloes.com.br, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Taubaté, 31 de julho de 2025.

Dr. Hélio Aparecido Ferreira de Sena
M.M. **Juiz de Direito** da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo.