

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 02/03/2026 às 15h00min, e termina em **05/03/2026 às 15h00min**, pelo valor da avaliação atualizada; 2º PRAÇA começa em 05/03/2026 às 15h01min, e termina em **25/03/2026 às 15h00min, a partir de 50% do valor da avaliação atualizada.**

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Helio Aparecido Ferreira De Sena, da 4ª Vara Cível 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 do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que contende de um lado **RAFAEL ALLAN MOREIRA DOS SANTOS** (CPF nº 364.151.148-83) e do outro **SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ nº 49.223.563/0001-38), **CEE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** (CNPJ: 21.339.063/0001-47) e **SBM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 17.104.792/0001-47), representada por sócia **Vanessa da Silva Mazzeo** (CPF: 122.117.248-41) e interessados(as): **SANDRO LUIZ DOS SANTOS** (CPF: 080.639.418-88), a credora Prefeitura Municipal de Taubaté (CNPJ: 45.176.005/0001-08) e os eventuais ocupantes dos imóveis, nos autos do processo **0003276-12.2020.8.26.0625** (processo principal **1008856-40.2019.8.26.0625**), 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:

**DO BEM:** **Lote 1 : IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Professora Escolástica Maria de Jesus, 679, Condomínio Edifício Santorini, Apto. 53, Jardim Baronesa, Taubaté - SP. CEP 12091-050

### DADOS DO IMÓVEL

**Inscrição IPTU:** 2.2.0859.023.022

**Matrícula do imóvel:** 146.161 do CRI de Taubaté/SP

**ÔNUS:** Av.1 PENHORA EXEQUENDA; Av.2 INDISPONIBILIDADE nº00073816620198260625. Consta Vaga de garagem nº 19 conforme Certidão de Cadastro Municipal, regularização por conta do arrematante.

**Descrição:** APARTAMENTO nº 53, localizado no 5º andar do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTORINI**", com acesso pelo nº 679 da Rua Professora Escolástica Maria de Jesus, situado no imóvel denominado Residencial Paraíso, no bairro do Belém, nesta cidade, com área privativa de 67,30m<sup>2</sup>, dos quais 10,35m<sup>2</sup> correspondem à **vaga de garagem nº 20**, área comum de 20,11m<sup>2</sup>, totalizando 87,41m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 3,33%, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 2.2.059.023.022. Matrícula n. 146.161 do CRI de Taubaté/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais - 10/2025 – Laudo de Avaliação às fls. 536)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 239.145,78 (Duzentos e trinta e nove mil cento e quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos - 12/2025)

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 188,60 (Cento e oitenta e oito reais e sessenta centavos - conforme consulta ao site da prefeitura em 12/2025).

**DO BEM:** **Lote 2 : IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Professora Escolástica Maria de Jesus, 679, Condomínio Edifício Santorini,Aptos. 63, Jardim Baronesa, CEP 12091-050, Taubaté - SP.

**DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição IPTU:** 2.2.0859.023.026

**Matrícula do imóvel:** nº 146.165 do CRI de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** Av.1 PENHORA EXEQUENDA e conforme Av.2 INDISPONIBILIDADE nº 00073816620198260625. **Consta Vaga de garagem nº 23 conforme Certidão de Cadastro Municipal, regularização por conta do arrematante.**

**Descrição:** APARTAMENTO nº 63, localizado no 6º andar do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTORINI**", com acesso pelo nº 679 da Rua Professora Escolástica Maria de Jesus, situado no imóvel denominado Residencial Paraíso, no bairro do Belém, nesta cidade, com área privativa de **67,30m<sup>2</sup>**, dos quais 10,35m<sup>2</sup> correspondem à **vaga de garagem nº 25**, área comum de 20,11m<sup>2</sup>, totalizando 87,41m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 3,33%, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 2.2.059.023.026. Matrícula nº.146.165 do CRI de Taubaté/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais - 10/2025 – Laudo de Avaliação às fls.536)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$280.625,11 (Duzentos e oitenta mil seiscentos e sessenta e cinco reais e onze centavos - 12/2025)

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 1.990,55 (Um mil novecentos e noventa reais e cinquenta e cinco centavos - conforme consulta ao site da prefeitura em 12/2025).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 383.253,61 (Trezentos e oitenta três mil duzentos e cinquenta e três reais e sessenta e um centavos - 10/2025).

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, 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 remição, 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 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 condominais, 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 praceamento 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.

**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 Comitente, 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.valeroleilos.com.br](http://www.valeroleilos.com.br), e-mail [juridico@valeroleilos.com.br](mailto:juridico@valeroleilos.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.valeroleilos.com.br](http://www.valeroleilos.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 apregoado.

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, 15 de Dezembro de 2025.

**Dr. Helio Aparecido Ferreira De Sena**

M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo.