

## 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; 2ª 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 67,30m², dos quais 10,35m² correspondem à vaga de garagem nº 20, área comum de 20,11m², totalizando 87,41m², 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 **67,30m²**, dos quais 10,35m² correspondem à **vaga de garagem nº 25**, área comum de 20,11m², totalizando 87,41m², 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 n.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 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.

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