

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 21/11/2024 às 14h20min, e termina em 26/11/2024 às 14h20min, a partir de 100% do valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 26/11/2024 às 14h21min, e termina em 17/12/2024 às 14h20min, 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 MARCOS ALEXANDRE SANTOS AMBROGI, da 4ª Vara Cível 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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **ALCATÉIA DISTRIBUIDORA LTDA** (CNPJ nº 04.570.097/0004-71) e do outro **CINTIA DE MOURA PEIXOTO-ME** (CNPJ nº 11.392.854/0001-87) e **CINTIA DE MOURA PEIXOTO** (CPF nº 350.845.068-60), tendo como interessado: **PREFEITURA DE TAUBATÉ** (CNPJ nº 45.176.005/0001-08); **ALCATEIA ENGENHARIA DE SISTEMAS LTDA** (CNPJ nº 56.525.025/0001-63), nos autos do processo **1006218-10.2014.8.26.0625**, o qual foi designada a venda dos direitos sobre o bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Av. Marcilio Siqueira Frade nº80 e 80F, Parque Três Marias, Taubaté- SP.

Lote de terreno nº 24, da quadra 31, do imóvel denominado Parque Três Marias, Gleba Jardim Sônia Maria, Bairro do Itaim, na cidade de Taubaté/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida Marcilio Siqueira Frade (antiga Avenida Um), com fundos correspondentes, onde confina com o lote nº 07; por 28,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confinando do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, com o lote nº 23 e do lado esquerdo com o lote nº 25, todos da mesma quadra, encerrando 280,00m<sup>2</sup> **Cadastro Municipal:** 2.6.052.010.001. **Matrícula:** 46.370 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

São duas construções independentes assentadas sobre o lote de terreno de 280,00m<sup>2</sup>. Edificação assobradada geminada, com área total construída de 244m<sup>2</sup>. A de nº80 com 132,00m<sup>2</sup> e a de nº80F com 112,00m<sup>2</sup>. Ambos os imóveis estão ocupados como residência, um deles pela própria proprietária e o outro locado. Nº80. Área construída => 132,00m<sup>2</sup> imóvel residencial unifamiliar tipo sobrado geminado, com idade aparente de 25 anos, em bom estado de conservação. Com sala, copa, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem e quintal na parte térrea. Na parte superior, hall, 4 dormitórios e um banheiro. Em alvenaria de blocos, laje piso e forro, coberta com telhas cerâmicas, esquadria de madeira e metálica, toda em piso frio e nas áreas molhadas com revestimento até o teto. Nº80F – Área construída => 112,00m<sup>2</sup> imóvel residencial unifamiliar, tipo sobra geminado com o nº80, com idade aparente de 25 anos, em bom estado de conservação, de padrão popular. Com laje piso e forro, coberta com telhas cerâmicas, esquadrias metálicas e madeira, com piso frio em toda a área e nas áreas molhadas com revestimento até o teto. Na parte

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

térrea, sala, cozinha, lavabo e área de serviço. No pavimento superior com dois dormitórios e dois banheiros e hall de circulação.

**INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:**

**01** - Foi efetivada a penhora do bem imóvel às fls. 448 dos autos.

**02** – Fls. 800 a decisão determinando a penhorabilidade do bem imóvel.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 494.150,00 (quatrocentos e noventa e quatro mil e cento e cinquenta reais) – em 06/ 2024. Laudo de Avaliação às fls. 1614 – 1635.

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 495.978,02 (quatrocentos e noventa e cinco mil novecentos e setenta e oito reais e dois centavos) em 09/2024.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 441.878,21 (quatrocentos e quarenta e um mil oitocentos e setenta e oito reais e vinte e um centavos) e R\$ 242.768,94 (duzentos e quarenta e dois mil, setecentos e sessenta e oito reais e noventa e quatro centavos) (09/2024).

**DÉBITOS FISCAIS (IPTU):** R\$ 690,74 (em 09/2024) referente ao exercício de 2024.

**ÔNUS:** Consta na Av.6 Penhora Exequenda. Conforme consta nos autos informação de edificação construída sobre o imóvel não registrada, eventual regularização será de responsabilidade do arrematante. Penhora no rosto dos autos derivada da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP, autos nº 1006222-47.2014.8.26.0625.

**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). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas parceladas pelo sistema [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), sendo necessário um sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance e o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice do E. Tribunal e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar ( 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

 Tel: 3003-0321

 [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br)

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

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

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 coproprietários, 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, 02 de outubro de 2024

**Dr. Marcos Alexandre Santos Ambrogi**

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