

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 16/03/2026 às 14h50min, e termina em 19/03/2026 às 14h50min, pelo valor da avaliação atualizada; 2º PRAÇA começa em 19/03/2026 às 14h51min, e termina em 08/04/2026 às 14h50min, a partir de 60% 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 da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS**, em que contende de um lado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN TOWER** (CNPJ nº 53.321.964/0001-06) e do outro o **ESPÓLIO DE NELSON RODRIGUES** (CPF: 025.782.638-68) representado por seu invte: **Thiago André Rodrigues** (CPF nº 221.087.298-79), **ALEXANDRE H. RODRIGUES** (CPF: 278.307.778-70) e , como proprietário e terceiro interessado **CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.** (CNPJ nº 51.665.396/0001-27) e os credores **CLEBER WILSON CORDOBA DE LIMA** (CPF: 400.729.838-68), **LUIZ ANTONIO SABONGE** (CPF:336.065.368-87), **JOSE DE ARAUJO NASCIMENTO** (RG: 11.538.100), **MARIO ROBERTO REDONDO** (CTPS 019432 SÉRIE 288A.) e Prefeitura Municipal de Taubaté (CNPJ nº nos autos do processo **1007400-55.2019.8.26.0625**, o qual foi designada a venda dos direitos do 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:** Av. Tiradentes nº 477, Centro, Taubaté-SP, CEP: 12030-180.

### DADOS DO IMÓVEL

**Matrícula do imóvel:** 79.420 do CRI de Taubaté/SP

**Inscrição IPTU:** 1.1.015.002.060

**Descrição:** "APARTAMENTO nº 153 (duplex), localizado no 15º Pavimento, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN TOWER, situado na Avenida Tiradentes, nº 477, nesta cidade, com a área privativa de 307,675m<sup>2</sup>, sendo 222,74m<sup>2</sup> de área coberta padrão, 31,05m<sup>2</sup> correspondente às vagas de garagens nºs 153-A, 153-B e 153-C, e 1,75m<sup>2</sup> correspondente ao depósito 153, localizados no subsolo; e 52,180m<sup>2</sup> de área coberta de padrão diferente; área comum de 119,532m<sup>2</sup>; área total de 427,207m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a uma fração ideal no terreno de 2,508590%, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.015.002.060." Matrícula nº 79.420 do CRI de Taubaté-SP.

### ÔNUS:

**Av.2 PREMONITÓRIA** da presente demanda e **Av.4 PENHORA** exequenda.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

**01** - Foi deferida a penhora do imóvel (fls. 1057-1058), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de despesas condominiais.

**02** – Avaliado o imóvel devedor às fls. 1304-1324, determinada alienação judicial fls. 1340

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) (09/2025 –

Laudo de Avaliação às fls. 1304-1324 – Homologação às fls. 1340)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.714.012,17 (Um milhão setecentos e quatorze mil e doze reais e dezessete centavos - 01/2026)

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 540.861,94 (Quinhentos e quarenta mil oitocentos e sessenta e um reais e noventa e quatro centavos - Jan/2026 - consulta ao site do PM de Taubaté-SP).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 248.605,00 (Duzentos e quarenta e oito mil seiscentos e cinco reais em 12/2025).

**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.

**A venda se realiza em caráter ad corpus,** nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, ou seja, a arrematação recai sobre o todo físico e possessório do imóvel, independentemente de eventual diferença de metragem ou confrontação, não cabendo ao arrematante qualquer pretensão de complemento ou abatimento proporcional do preço.

**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. 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.

**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, 22 de janeiro de 2026.

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