

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; 2ª 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

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 307,675m², sendo 222,74m² de área coberta padrão, 31,05m² correspondente às vagas de garagens nºs 153-A, 153-B e 153-C, e 1,75m² correspondente ao depósito 153, localizados no subsolo; e 52,180m² de área coberta de padrão diferente; área comum de 119,532m²; área total de 427,207m², 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 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 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.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 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.