

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Hélio Aparecido Ferreira de Sena, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 1009270-33.2022.8.26.0625 - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Débitos da ação: R\$9.039,99 (nove mil e trinta e nove reais e noventa e nove centavos) em 11/2025.
Exequirente(s): Condomínio Residencial Palmeira CNPJ Nº 31.020.891/0001-71
Executado(s): Daniele Rodrigues Ribeiro CPF nº 379.476.168-50
Terceiro(s) interessado(s): Banco do Brasil S/A CNPJ 00.000.000/0001-91

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a 1ª. praça com início em 04/05/2026 às 14:40, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 06/05/2026 às 14:40. A 2ª. praça terá início em 06/05/2026 às 14:41, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação, encerrando-se em 25/05/2026 às 14:40.

LOTE 1:

LEILÃO DE DIREITOS sobre bem imóvel localizado em Antônio Marcondes da Silva, no 200, Torre 03, apartamento 34, bairro Barranco, CEP: 12051-683, Taubaté/SP

DESCRIÇÃO (conforme matrícula): APARTAMENTO nº 34, localizado no 3º andar da TORRE 03, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMEIRA", com acesso pelo nº 200 da Rua Antônio Marcondes da Silva, situado no bairro do Barranco, nesta cidade, com área privativa de 49,96m², área comum de 67,06m², totalizando 117,02m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3676471%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área de uso comum.

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 148.704 do CRI de Taubaté/SP

CONTRIBUINTE: 4.5.102.005.049

ÔNUS: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus reais sobre o imóvel: Alienação fiduciária registrada sob nº R-4, em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil S.A.; Penhora registrada sob nº Av-5, decorrente do processo nº 1009270-33.2022.8.26.0625, movido pelo Condomínio Residencial Palmeira, CNPJ/ME nº 31.020.891/0001-71, contra Daniele Rodrigues Ribeiro, registrada em 01 de dezembro de 2022.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$10.928,46 (dez mil, novecentos e vinte e oito reais e quarenta e seis centavos) em 11/2024

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 11.543,28 (onze mil quinhentos e quarenta e três reais e vinte e oito centavos) em 02/2026

DÉBITOS CONDOMINIAIS: débito exequendo.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 3.550,66 (três mil, cento e trinta e três reais e setenta e seis centavos) em fev/2026.

DÉBITOS FIDUCIÁRIOS: R\$ 89.071,54 (oitenta e nove mil e setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos) em junho/2024

OBJETO DO LEILÃO: O presente leilão tem por objeto exclusivamente os direitos, ações e eventuais faculdades dominiais que o executado detém sobre o referido imóvel, não se tratando de alienação da propriedade plena, mas apenas da posição jurídica titularizada pelo executado nos autos. O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os riscos, ônus e limitações eventualmente existentes.

CONDIÇÕES DO BEM: Os direitos incidentes sobre o imóvel, relativamente ao bem a que se referem, serão alienados considerando-se o imóvel no estado de conservação, ocupação e situação em que se encontra, não sendo admitido cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou qualquer reclamação posterior por eventual condição física, estrutural ou possessória, cabendo ao interessado a verificação prévia das circunstâncias do bem e da extensão dos direitos objeto da alienação.

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% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

- Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.
- 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.
- Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada 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.

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.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À VISTA:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **PARCELADO:** Serão admitidos lances parcelados com 30% (trinta por cento) de entrada que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas) e o saldo residual em 15 (quinze) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal.
O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.
O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.
- **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).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial.

- A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remissão.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

- Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: A arrematação de direitos possui natureza derivada, não implicando necessariamente o cancelamento de hipotecas ou outros gravames eventualmente existentes, tampouco garantindo a aquisição da propriedade plena do imóvel. O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os direitos, ônus e limitações inerentes à situação jurídica transmitida. Em

relação aos débitos tributários, aplica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional, observadas as peculiaridades do caso concreto.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

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 apreçado.

- 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.

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/SP, 03 de março de 2026

Dr.(a) Hélio Aparecido Ferreira de Sena
M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Taubaté/SP.