VALERO LEILÕES
DESDE 2009

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Hélio Aparecido Ferreira de Sena, da 4ª Vara Cível do Foro 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 n° 1007400-55.2019.8.26.0625 **–** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Débitos da ação: R$ 321.033,25 (trezentos e vinte e um mil, trinta e três reais e vinte e cinco centavos), atualizado até 16/09/2026 (fls. 1599/1601)
Exequente(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN TOWER (CNPJ 53.321.964/0001-06)
Executado(s): ESPÓLIO DE NELSON RODRIGUES (CPF 025.782.638-68)
Terceira interessada: CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA (CNPJ 51.665.396/0001-27), proprietária registral e fiel depositária

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 03/11/2026 às 14:30, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 06/11/2026 às 14:30. A segunda praça terá início em 06/11/2026 às 14:31, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em 27/11/2026 às 14:30.

LOTES

1 - Propriedade do apartamento nº 153 (duplex), 15º pavimento do Condomínio Residencial Green Tower, situado na Avenida Tiradentes, nº 477, Jardim das Nações, Taubaté/SP, CEP 12030-180

Descrição do imóvel (conforme matrícula): Apartamento nº 153 (duplex), localizado no 15º pavimento do Condomínio Residencial Green Tower, com área privativa de 307,675m² (sendo 222,74m² de área coberta padrão, 31,05m² correspondentes às vagas de garagem nºs 153-A, 153-B e 153-C, e 1,705m² correspondente ao depósito 153, no subsolo, e 52,180m² de área coberta de padrão diferente), área comum de 119,532m² e área total de 427,207m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,508590%, cadastrado na Prefeitura Municipal sob BC nº 1.1.015.002.060, registrado sob a matrícula nº 79.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, em nome de Castor Engenharia e Comércio Ltda. Penhorado nos termos da decisão de 08/10/2024 (fls. 1057), reconhecida a natureza propter rem do débito exequendo.
Matrícula: nº 79.420 do CRI de Taubaté/SP, com a penhora regularmente averbada em Av-4 (18/10/2024, protocolo nº 483.952), no valor de R$ 185.496,55, constando como fiel depositária a proprietária Castor Engenharia e Comércio Ltda (matrícula atualizada em 27/09/2026, em anexo)
Avaliado em R$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), base setembro/2025, conforme laudo pericial homologado por decisão de 27/11/2025 (fls. 1340), mantido por decisão de 18/09/2026 (fls. 1595).
Avaliação atualizada: R$ 1.760.506,07 (um milhão, setecentos e sessenta mil, quinhentos e seis reais e sete centavos), pela Tabela Prática do TJSP (INPC/IPCA-15, Lei nº 14.905/24), de setembro/2025 a setembro/2026.

Ônus: Débitos tributários (IPTU): nada consta, conforme Certidão Negativa de Tributos Imobiliários nº 687409, emitida em 29/09/2026 pela Prefeitura Municipal de Taubaté. Há penhoras no rosto dos autos em favor de credores concorrentes (Cleber Wilson Cordoba de Lima, Luiz Antonio Sabonge, José de Araújo Nascimento, Mario Roberto Redondo, Geraldo Teodoro Alves e Edjanio Vieira dos Santos), a serem observadas na ordem de preferência quanto ao saldo remanescente da alienação, nos termos dos arts. 908 e 909 do CPC.
Recursos e processos pendentes: Não constam recursos pendentes de julgamento (art. 886, VI, do CPC). A impugnação à avaliação apresentada pelo executado foi decidida em 18/09/2026 (fls. 1595), mantida a avaliação judicial homologada.

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.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação em 2ª Praça

- 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, o leiloeiro aguardará nova determinação judicial para eventual alienação por outra modalidade, não estando desde logo autorizada a alienação direta, à falta de decisão específica nesse sentido.

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.

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:** Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, serão admitidas propostas para pagamento parcelado, as quais deverão ser ofertadas diretamente no site do leiloeiro e concorrerão durante o certame de acordo com as condições estabelecidas neste edital. A apresentação de proposta parcelada não suspenderá o leilão. Havendo lance para pagamento integral à vista, este prevalecerá sobre as propostas parceladas, ainda que de maior valor, e, a partir de seu registro na plataforma, a disputa prosseguirá exclusivamente entre lances para pagamento à vista.
  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 parcelamento só será permitido com oferta de garantia por caução idônea.
- **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 remição.

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 registral, baixa de gravame e imissão na posse, além de eventuais despesas de desocupação. 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 bem leiloado em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

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 apregoado.

· 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.

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, 27 de setembro de 2026

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