3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **TC Empreendimentos e Incorporações 01 Ltda.** (CNPJ 17.425.003/0001-70), nos autos da **Ação de Rescisão de Contrato** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Cleuza Mayumi Abe e Valdemir Aparecido de Chico**. Processo nº **0004428-27.2022.8.26.0625.**

O Dr. **Rodrigo Valério Sbruzzi**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **06/03/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **09/03/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **09/03/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **31/03/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – TERRENO designado ÁREA A, situado no bairro da Monção, nesta cidade, com a seguinte descrição: partindo do ponto 2, que se localiza na esquina com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro e a passagem de pedestre sem denominação e sem oficialização, segue em reta até o ponto 3, com a distância de 52,14m e rumo de 27°41’11”SE, confrontando com a

passagem de pedestres sem denominação e sem oficialização, do ponto 3 deflete à direita com um ângulo interno de 97°31’00” e segue em reta até o ponto 9, com a distância de 68,00m e rumo de 54°47’49”SW, confrontando com o campo de futebol Municipal Arnaldo Soares Belo, do ponto 9 deflete à direita e segue em reta até o ponto 8, com distância de 53,92m e rumo de 35°12’11”NW, confrontando com a área B e finalmente, do ponto B deflete à direita e segue em reta até o ponto 2, com a distância de 74,86m e rumo de 56°27’45”NE, confrontando com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro, sendo assim fechado a área A no ponto 2 início da descrição com o ângulo interno de 84°90’00”, encerrando a área de 3.775,13m2. Imóvel objeto da matricula 99.623 do 1º CRI de Taubaté/SP com Inscrição Municipal sob o nº BC 5.1.068.369.001.

Segundo laudo de avaliação de fls. 267/353 dos autos sob nº 0003178-95.2018.8.26.0625, homologado conforme fls. 244 destes autos, o imóvel está localizadoà Avenida Gabriel Ortiz Monteiro, nº 181 esquina com Rua Maria da Cruz, Bairro da Monção – Taubaté/SP. O terreno designado como Área A possui 3.775,13m² de área superficial sobre a qual encontra-se edificado o empreendimento Condomínio Single Life Residence, com destinação comercial e residencial, que, conforme incorporação registrada na matricula, possui 18.315,91m² de área total. O empreendimento é constituído por 3 blocos de apartamentos residenciais totalizando 224 unidades habitacionais autônomas com 1 vaga de garagem por unidade, e 1 bloco de lojas composto por 4 lojas com 1 vaga de garagem por loja. O projeto contempla ainda portaria, salão de jogos e festas, brinquedoteca e academia. A obra encontra-se sem conclusão.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.8 (15/10/2019) a penhra em favor de Luiz Evandro de Oliveira extraída dos autos sob o nº 0001779-94.2019.8.26.0625 da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.9 (11/11/2019) a penhora em favor de Marcelo Carone Cury extraída dos autos sob o nº 0003178-95.2018.8.26.0625 da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.10 (17/02/2020) a penhora em favor de Tipform SP Locações de Equipamentos EIRELI EPP extraída dos autos sob o nº 0000754-85.2018.8.26.0224 da 9ª Vara Cível de Guarulhos/SP. Consta na Av.11 (05/06/2020) a penhora em favor de Marcelo Carone Cury e Juliana Gonçalves Azeredo Cury extraída dos autos sob o nº 0013216-27.2019.8.26.0625 da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.12 (14/09/2020) a penhora em favor de Robervaldo Messias da Silva extriada dos autos sob o nº0004486-35.2019.8.26.0625 da 5ª Vara Cìvel de Taubaté SP. Consta na Av.14 (01/04/2021) a penhora em Favor de Ana Célia Smith Neves extraída dos autos sob o nº 0000176-49.2020.8.26.0625 da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.15 (16/07/2021) a penhora em favor de Juscelino Gotto extraída dos autos sob o nº 0009355-07.2020.8.26.0625 da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.16 (17/08/2021) a penhora em favor de Herlandi de Souza Andrade e Leonardo de Souza Andrade extraída dos autos sob o nº 0002207-08.2021.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.17 (22/10/2021) a penhora em favor de Supermix Concreto S.A. extraída dos autos sob o bº 1004524-93.2020.8.26.0625 da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.18 (04/11/2021) a penhora em favor de Fabiana Satiro de Souza e Eduardo Giamei Galera extraída dos autos sob o nº 1012031-13.2017.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP.

Consta na Av.19 (08/03/2022) a penhora em favor de Glauce dos Madrigais Arnone extraída dos autos sob o nº 1012417-43.2017.8.26.0625 da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.20 (06/05/2022) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 0010933-36.2018.5.15.0009 do TRT 15ª Região. Consta na Av.21 (17/05/2022) a penhora em favor de Antonio Carlos Vicente Cruz extraída dos autos sob o nº 1001093-33.2018.5.15.0009 da 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Consta na Av.23 (12/07/2022) a prenotação da ação sob o nº 0003986-95.2021.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.24 (10/08/2022) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 1009338-80.2022.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.25 (25/08/2022) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 1010086-15.2022.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.26 (28/03/2024) a penhora em favor de Anele Paula da Silva Livramento extraída dos autos sob o nº 0000646-79.2021.8.26.0323 da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal de Lorena/SP. Consta na Av.27 (28/06/2024) a penhora em favor de Daniela Gonçalves de Carvalho extraída dos autos sob o nº 0005613-66.2023.8.26.0625 da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.28 (04/07/2024) a penhora em favor de Lucy Prado de Oliveira extraída dos autos sob o nº 0001602-28.2022.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.29 (08/07/2024) a penhora em favor de Marilia Azevedo Righi Badaró extraída dos autos sob o nº 0004445-29.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.30 (15/07/2024) a penhora exequenda. Consta na Av.32 (09/09/2024) a penhora em favor de Flavio Reani Rodrigues e outros extraída dos autos sob o nº 0007471-69.2022.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.33 (12/09/2024) a penhora em favor de Tomaz Henrique Righi Ivahy Badaró extraída dos autos sob o nº 0003611-26.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.34 (29/10/2024) a penhora em favor de Luiz Claudio Marques Pinto extraída dos autos sob o nº 0010926-47.2019.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.35 (29/10/2024) a penhora em favor de Mauricio Augustinho extraída dos autos sob o nº 000443-59.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.36 (01/11/2024) o arresto em favor de Milena Guimarães Carelli Barreto e Giovani Binotto de Paiva extraída dos autos sob o nº 1010150-54.2024.8.26.0625 da 3ª Vara Cìvel de Taubaté/SP. Consta na Av.37 (15/05/2025) a prenotação da ação sob o nº 0001778-70.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.38 (11/07/2025) a penhora em favor de Camila Neves de Paiva extraída dos autos sob o nº 0003986-95.2021.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na Av.39 (25/08/2025) a penhora em favor de Fernanda Barros Barbosa Ramos e Vinicius Barros Barbosa extraída dos autos sob o nº 0008315-82.2023.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP.

Avaliação do bem – (outubro/2021) – R$21.400.000,00 que atualizada até dezembro/2025 perfaz R$26.375.591,47. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo

Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada, e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Taubaté, 17 de dezembro de 2025.

Rodrigo Valério Sbruzzi
Juiz de Direito