



EDITAL DE LEILÃO

5ª VARA CÍVEL DO FORO DE TAUBATÉ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PRIVILEGE VILLE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 18.606.196/0001-28)** e **ANDERSON VIEIRA DESIQUEIRA (CPF/MF Nº 276.087.538-54)** dos interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ (CNPJ/MF Nº 45.176.005/0001-08)** e **EDUARDO ARMANI (CPF/MF Nº 130.595.788-18)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria de Fátima Guimarães Pimentel de Lima, da 5ª Vara Cível do Foro de Taubaté da Comarca de São Paulo, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na forma da lei, **FAZ SABER**, a quem possa interessar, que perante este D. Juízo processa-se nos autos da Ação de Restituição de Quantias Pagas em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **IASSU LUIZ DA SILVA CÉSAR (CPF/MF Nº 411.987.938-05)** em face de **PRIVILEGE VILLE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 18.606.196/0001-28)** e **ANDERSON VIEIRA DESIQUEIRA (CPF/MF Nº 276.087.538-54)**, nos autos do **Processo nº 0008336-63.2020.8.26.0625**, e foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

1. DAS DATAS DO LEILÃO:

A **1ª Praça** terá início no dia **02 de março de 2026**, às **10h00min**, e se encerrará no dia **05 de março de 2026**, às **10h00min**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **05 de março de 2026**, às **10h01min**, e se encerrará em **26 de março de 2026**, às **14h40min**, com deságio de **60%** (sessenta por cento) sobre o valor de avaliação.

2. DOS VALORES DE VENDA:

1ª PRAÇA: R\$ 344.743,41 (trezentos e quarenta e quatro mil setecentos e quarenta e três reais e quarenta e um centavos).
--

2ª PRAÇA: R\$ 206.846,04 (duzentos e seis mil oitocentos e quarenta e seis reais e quatro centavos).

3. DA DESCRIÇÃO DO BEM:

CASA Nº 24, LOCALIZADA NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIVILEGE VILLE”, com acesso pelo nº 45 da Rua Emílio Augusto de Matos Ortiz, no bairro da Água Quente, nesta cidade, com área privativa de 116,450m², dos quais 60,040m² correspondem à construção e 56,410m² ao jardim e quintal, área comum de 86,673m², totalizando 203,123m², com área privativa de terreno de 116,450m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,879143%, cadastrada na Prefeitura Municipal no BC sob nº 6.3.051.001.025. **Matrícula nº 131.835 do CRI de Taubaté/SP. Contribuinte nº 6.3.051.001.025. Endereço:** Rua Emílio Augusto de Matos Ortiz, 45, casa nº 24, Jardim Jaraguá, Taubaté - SP, 12062-540.

OBSERVAÇÃO 01: O imóvel é composto por 02 quartos, sendo 01 suíte, sala integrada à cozinha americana, banheiro social e 01 vaga de garagem descoberta (fls. 1.729 - Auto de avaliação).

OBSERVAÇÃO 02: Consta às fls. 1.717 dos autos manifestação do Banco do Brasil S/A informando a quitação integral da hipoteca/alienação fiduciária incidente sobre o referido imóvel. Ademais, em 12/12/2025, foi formalizado o cancelamento da mencionada garantia, conforme averbação AV-8 lançada na respectiva matrícula imobiliária.

OBSERVAÇÃO 03: Conforme decisão proferida às fls. 1.808, foi deferida a penhora do imóvel; contudo, a constrição ainda se encontra pendente de averbação junto à respectiva matrícula imobiliária, providência que deverá ser oportunamente regularizada pelo Arrematante.

OBSERVAÇÕES 04:

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 44.923,33 (quarenta e quatro mil novecentos e vinte e três reais e trinta e três centavos), devidamente atualizado até dezembro de 2025 (fls. 1.910). Na hipótese de arrematação, referido valor será oportunamente atualizado pelo Exequente, imediatamente após a finalização do leilão.

DÉBITO DE IPTU: Não há.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: Não constam informações nos autos.

DÉBITO FIDUCIÁRIO: Não há.

ÔNUS/GRAVAMES:

- (a) Consta na matrícula do imóvel objeto do leilão a averbação de INDISPONIBILIDADE (AV-06 – nº 131.835, do CRI de Taubaté), vinculada ao processo nº 0003781-95.2023.8.26.0625, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté, no qual figuram como Exequentes Ricardo Luiz Paiva Vianna e outros e como Executada Fabrícia Miranda Barreto Armani.
- (b) Há ação judicial em curso envolvendo o imóvel objeto do leilão, ajuizada por Eduardo Armani em face de Privilege Ville Incorporação Imobiliária SPE Ltda., em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.
- (c) Consta às fls. 1.890 decisão do D. Juízo deferindo a penhora de crédito no valor de R\$ 13.719,09, oriundo dos autos do processo nº 0006898-60.2024.8.26.0625, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté, a qual recairá sobre eventual crédito que o devedor venha a auferir em decorrência da alienação do imóvel penhorado.

4. DO CADASTRO E HABILITAÇÃO:

Os interessados em participar de leilões na plataforma www.insigneleiloes.com.br deverão realizar seu cadastro e pedido de habilitação específica no leilão desejado, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento da primeira e/ou segunda praças. Os habilitados na **primeira** praça, permanecerão, automaticamente, habilitados para a **segunda** praça. Para o cadastro e habilitação, deverá ser apresentado os seguintes documentos:

4.1.1. Se pessoa física:

- (a) RG e CPF ou CNH;
- (b) Comprovante de endereço atualizado (últimos 2 meses);
- (c) Comprovante de estado civil atualizado – se solteiro, certidão de nascimento. Se casado ou divorciado, certidão de casamento – constando a averbação do divórcio. Se casado, será necessária a apresentação dos referidos documentos de seu cônjuge.

4.1.2. Se pessoa jurídica:

- (a) Contrato Social da empresa;
- (b) Última alteração do contrato social registrada perante a JUCESP;
- (c) Cartão CNPJ;
- (d) Comprovante de endereço da empresa (últimos 2 meses);
- (e) Procuração, se aplicável.
- (f) RG e CPF ou CNH do sócio e/ou representante legal/procurador;
- (g) Comprovante de endereço atualizado do sócio e/ou representante legal.

5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance e efetuar o pagamento à vista, prevalecendo esta forma de aquisição sobre a modalidade parcelada. Na segunda praça, serão aceitos lances iguais ou superiores a **60%** (sessenta por cento) do valor de avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC, e arts. 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e nº 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). O interessado em adquirir o bem penhorado de forma parcelada deverá observar o disposto no art. 895 do CPC, apresentando: (a) **até o início do primeiro leilão**, proposta não inferior ao valor de avaliação; (b) **até o início do segundo leilão**, proposta não inferior ao percentual de **60%** (sessenta por cento) do valor de avaliação (ou 80%, caso se trate de imóvel pertencente a incapaz).

5.1. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em condições distintas, será considerada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor ou, subsidiariamente, aquela com menor número de parcelas, em razão da mais célere satisfação do crédito. Em caso de igualdade de condições, prevalecerá a proposta formulada em primeiro lugar (art. 891, parágrafo único, e art. 895, §§ 1º a 8º, do CPC).

5.2. O interessado em ofertar proposta parcelada deverá preencher o Modelo de Proposta de Aquisição Parcelada, a ser solicitado diretamente ao leiloeiro. Ressalte-se que a apresentação da proposta não dispensa o arrematante do registro do respectivo lance na plataforma oficial do leiloeiro (www.insigneleiloes.com.br).

5.3. Por fim, em caso de dúvida quanto à proposta mais vantajosa, a questão será dirimida pelo Juízo da causa.

5.4. Com a aceitação do lance, será emitida guia de depósito judicial identificado, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, vinculado ao Juízo da causa, devendo os pagamentos serem efetuados pelo arrematante em uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado o vencedor.

5.5. Em até 4 horas após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail da equipe interna da Insigne Leilões com instruções para o depósito judicial.

6. DOS LANCES:

Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (arts. 11, 12 e 14, Provimento CSM n. 1625/2009 c/c arts. 21 e 22, Resolução CNJ n. 236/2016).

7. DA PRORROGAÇÃO:

O leilão poderá ser prorrogado, independentemente de novo edital, se: (a) os lances ultrapassarem horário do expediente forense (art. 900, CPC); (b) houver instabilidade técnicas que comprometam o encerramento do leilão no prazo e horário ora consignado no presente edital. Tal medida visa a garantia de igualdade de participação e condições aos interessados.

8. DA VISITAÇÃO:

É de responsabilidade dos interessados examinar previamente o bem leiloado. Quando autorizadas, as visitas deverão ser agendadas previamente, através do e-mail contato@insigneleiloes.com.br. Para possibilitar a ilustração do bem, o **Leiloeiro fica autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo**, acompanhada ou não de interessados na arrematação (art. 7º, § único, Provimento CSM nº 1625/2009). Caso o executado seja o depositário fiel dos bens, fica vedado ensejar embaraços nas visitas pelo Leiloeiro, que poderá, inclusive, utilizar de força policial em caso de resistência, a fim de cumprir todos os atos necessários do certame (art. 77, IV, CPC).

9. DO LEILOEIRO:

O leilão será realizado pela Leiloeiro Público Oficial, CESAR AUGUSTO DE SOUZA SANTOS, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1.458, com escritório na Avenida Itália, nº 928, Salas 608/609, Jardim das Nações, Taubaté/SP, sítio eletrônico: www.insigneleiloes.com.br, devidamente homologado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação em leilão público. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <https://www.insigneleiloes.com.br> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

10. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o executado ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente e/ou coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, observando o disposto nos artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC.

11. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:

Se o exequente vier a arrematar o bem constricto, não estará obrigado a exhibir o preço; porém, se o valor do bem exceder o seu crédito, deverá depositar a diferença correspondente em até 3 (três) dias corridos, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação. Nessa hipótese, o bem será levado a nova alienação judicial às custas do exequente (CPC, art. 892, §1º).

12. DA QUOTA-PARTE:

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 (art. 843, CPC).

13. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

O arrematante deverá pagar a título de comissão o valor correspondente ao percentual de **5%** (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, ainda que haja a desistência na arrematação. Em caso de cancelamento do leilão após a publicação do presente edital, seja por remissão, acordo, pagamento da dívida e/ou qualquer outro fato, a comissão do leiloeiro será devida pela parte devedora ou por quem der causa ao aludido cancelamento, nos termos do artigo 7º da Resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32).

Tal valor deverá ser pago mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Cesar Augusto De Souza Santos, a ser indicado ao interessado após a Arrematação ou a quem deu causa ao cancelamento do leilão, se tratando de valor líquido e certo e podendo ser objeto de imediata execução (art. 884, parágrafo único, do CPC, art. 7º, §§ 3º 7º da Resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32).

14. DA FRAUDE EM LEILÃO:

Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante poderá responder civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado ao leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:

15.1. O arrematante declara estar ciente e de pleno acordo de que o bem é vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo exclusiva sua responsabilidade verificar previamente as condições do item antes de realizar lances ou propostas neste leilão (art. 18 da Resolução nº 236/2016 do CNJ);

15.2. O arrematante assume total responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos necessários à transferência de titularidade e propriedade do bem arrematado, incluindo, mas não se limitando a: taxas, certidões, impostos — inclusive o ITBI —, registros, emolumentos cartorários e quaisquer outras despesas correlatas (art. 29 da Resolução nº 236/2016 do CNJ);

15.3. Cabe também ao arrematante providenciar a transferência de titularidade perante todos os órgãos competentes, responsabilizando-se integralmente por quaisquer obrigações relativas ao bem a partir da data da arrematação, mesmo que ainda constem em nome do Comitente ou de proprietários anteriores;

15.4. O arrematante deverá fornecer corretamente seus dados de contato no momento do cadastro e manter-se acessível durante e após o leilão. Eventuais prejuízos decorrentes da ausência de resposta imediata o Leiloeiro não serão, em hipótese alguma, de responsabilidade desta.

16. DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:

Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência. O Arrematante não será responsável pelos débitos de condomínio, haja vista sua natureza *propter rem*, os quais ficam sub-rogados com o preço da aquisição.

17. DA FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:

A formalização da alienação ocorrerá mediante termo lavrado nos autos, subscrito pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se presente, pelo executado. Na mesma oportunidade, será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, no caso de bem móvel (art. 880, CPC). Tais documentos somente serão emitidos após a efetivação do depósito ou da prestação das garantias pelo arrematante, bem como do pagamento da comissão da leiloeira e das demais despesas processuais relacionadas à execução (art. 901, § 1º, CPC).

18. DA IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:

A imissão na posse e a desocupação do imóvel, ou a entrega do bem, no caso de bens móveis, serão realizadas no próprio processo em que se promove a hasta pública. Para tanto, o Juiz delegará ao Oficial de Justiça a incumbência de cumprir mandado judicial, acompanhado do arrematante, promovendo a desocupação ou a entrega do bem arrematado. Dessa forma, garante-se a efetiva posse e a transferência do bem, assegurando ao adquirente os direitos inerentes à propriedade, nos termos do art. 1.228 do Código Civil.

19. DA VENDA DIRETA:

Restando o leilão negativo, fica o Leiloeiro expressamente autorizada a prosseguir com a alienação do bem na modalidade particular, pelo prazo de 90 dias, no preço mínimo estabelecido para o 2º leilão. Em caso de propostas durante o referido prazo, deverão estar em consonância ao previsto no presente edital (Provimento nº 1496, CSM).

20. DA INTIMAÇÃO:

Ficam, desde já e através do presente edital, intimados os Executados, coproprietários, 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 proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, 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, no caso de alienação de bem tombado. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, CPC). Antes da arrematação e da adjudicação do bem, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas, honorários advocatícios e comissão do leiloeiro (art. 826, CPC).

21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

É dispensado ao Leiloeiro a leitura do presente edital quando da realização do leilão, haja vista a presunção do conhecimento de todos os interessados. Fica o Leiloeiro isenta de quaisquer responsabilidades atreladas ao imóvel, inclusive vícios/defeitos ocultos ou não, indenizações, consertos, compensações financeiras etc., considerando a inexistência de relação de consumo, sendo apenas mandatária, na qualidade de Auxiliar da Justiça (art. 663, CC).

22. DO CONTATO DIRETO COM O LEILOEIRO:

Em havendo dúvidas sobre o edital e/ou o referido leilão, o interessado deverá contatar o Leiloeiro através do telefone (12) 997248524 ou dos e-mails contato@insigneleiloes.com.br e cesar@insigneleiloes.com.br.

23. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O presente edital será publicado e afixado nos termos da legislação vigente, no site de publicação e consulta de editais PUBLICJUD (www.publicjud.com.br) e no sítio eletrônico do Leiloeiro (www.insigneleiloes.com.br). Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, deverá ser intimado por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação, ou último endereço cadastrado nos autos; não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos da decisão proferida nos autos da execução (art. 887, CPC).

Taubaté, 18 de janeiro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

MARIA DE FÁTIMA GUIMARÃES PIMENTEL DE LIMA
JUÍZA DE DIREITO