

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP – J266061

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

| | |
|---------------------------------------|--|
| AÇÃO: | Cumprimento de Sentença |
| PROCESSO Nº: | 0007142-62.2019.8.26.0625 |
| EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES): | Rafael Augusto Silva da Cunha |
| EXECUTADO(S)/RÉU(S): | Redpar Construtora e Incorporadora Eirelli Antônio José Waquim Salomão |
| CÔNJUGE(S): | Márcia Zeraik Lima Waquim Salomão |
| TERCEIRO(S): | Carlos Alberto de Oliveira Liuane Aparecida Guerra de Oliveira Município de Taubaté/SP Condomínio Edifício Wide Taubaté |
| CREDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S): | Banco Rodobens S/A |

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **20/07/2026 às 15:00:00** até **23/07/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **23/07/2026 às 15:00:00** até **12/08/2026 às 15:00:00** - mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretiráveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Direitos sobre o apartamento nº 56, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do "EDIFÍCIO WIDE TAUBATÉ", no imóvel denominado Jardim Paulista de Taubaté, Bairro da Caixa D'Água, situado na cidade de Taubaté/SP, com acesso pelo nº 1.461 da Avenida José Bonifácio Moreira, com área privativa de 100,76m², dos quais 7,83m² correspondem à varanda e 20,70m² às vagas de garagem nºs 85 e 86, área comum de 46,512m², totalizando 147,27m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,31706%.

MATRÍCULA(S): nº 159.251 do CRI de Taubaté/SP

CONTRIBUINTE(S): 2.1.073.012.030

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O imóvel é constituído por uma cozinha, uma sala de estar, uma área de serviço, uma varanda, três dormitórios sendo duas suítes, dois banheiros, um hall de distribuição e duas vagas para veículo identificadas como 85 e 86. O condomínio conta com academia, salão de jogos, brinquedoteca, área gourmet com churrasqueira e copa, banheiros, três piscinas (uma adulto e duas infantis), palyground e quadra poliesportiva.

ÔNUS: Empreendimento submetido ao Regime Especial do Patrimônio de Afetação (Av.1-30/04/14); Hipoteca e Cessão Fiduciária em favor do Banco Rodobens S/A (Av.2-30/04/14); Penhora em favor de Carlos Alberto de Oliveira e Liuane Aparecida Guerra de Oliveira (Av.9-29/04/22-proc.1000495-85.2019.8.26.0220 - 2ª V.C. de Guaratinguetá/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.10-28/09/22); Penhora em favor do Edifício Wide Taubaté (Av.11-18/04/23-proc.1003530-94.2022.8.26.0625-1ªV.C de Taubaté/SP); Dação em Pagamento em favor do Banco Rodobens S/A (R.12-25/04/23).

OBSERVAÇÕES: O imóvel encontra-se registrado em nome da Executada Redpar Empreendimentos Ltda, no entanto, conforme fls. 336-339, fora firmado instrumento particular de compra e venda em favor do Executado Antônio José Waquim Salomão, casado com Sra. Márcia Zeraik Lima Waquim Salomão, o qual não fora registrado na matrícula imobiliária nº 159.251 do CRI de Taubaté/SP.

Em que pese conste dação em pagamento em favor do Banco Rodobens S/A no registro nº 12 da referida matrícula, restou determinado a improcedência dos Embargos de Terceiro nº1003794-43.2024.8.26.0625 (1ª Vara Cível de Taubaté/SP), não considerando, portanto o Banco Rodobens como proprietário do bem, restando pendente de baixa na matrícula do imóvel referido registro.

Ademais, ressalta-se que conforme a averbação nº 2 da matrícula do imóvel, o Banco Rodobens figura como credor hipotecário, bem como recebeu da empresa Redpar Empreendimentos Ltda a cessão fiduciária de todos os direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento denominado "Edifício Wide Taubaté" ou de qualquer uma das suas unidades.

DEPOSITÁRIO(S): Redpar Construtora e Incorporadora Eirelli e Antônio José Waquim Salomão

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 373.160,87 (em 05/2023) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 3.198,05 (em 05/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há (em 05/2026)

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 102.614,38 (em 09/2025)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor de Carlos Alberto de Oliveira e Liuane Aparecida Guerra de Oliveira - proc. nº 1000495-85.2019.8.26.0220 - 2ª V.C. de Guaratinguetá/SP - R\$ 144.115,90 (Ago/25)

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: 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) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 22/08/2022, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.