

EDITAL DE 1º e 2º leilão do bem imóvel abaixo descrito e para INTIMAÇÃO do executado FLÁVIO ANTÔNIO DE ALBUQUERQUE (RG. nº 4.702.360-0, CPF. nº 835.730.388-91), casado com Donata Aparecida Machado Soares de Albuquerque (CPF. nº 092.936.538-00); os coproprietários ANA CRISTINA DE ALBUQUERQUE DO CANTO E SILVA (CPF. nº 762.388.658-49), casada com Milton do Canto e Silva Júnior (CPF. nº 272.091.058-91); Ana Lúcia de Albuquerque (CPF. nº 021.054.788-08), A interessada CIASEC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS LTDA (CNPJ. nº 09.240.085/0001-50), e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO FISCAL**, movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ** (CNPJ. nº 46.634.564/0001-87), **PROCESSO 1502709-02.2023.8.26.0624**. O Doutor RUBENS PETERSEN NETO, Juiz de Direito do SAF - Serviço de Anexo Fiscal - Foro de Tatuí/SP, na forma da Lei, nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ARGO NETWORK LEILÕES**, pelo Leiloeiro **PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA - JUCESP 960**, através do site www.argonetworkleiloes.com.br, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em condições que segue:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BEM: IMÓVEL: Terreno e suas respectivas benfeitorias situados na Rua Venâncio Perez, Centro, Município de Tatuí(SP). **Marco inicial:** vértice 1A (coordenadas E(X)=207.654.42m, e N(Y)=7.414.469,14m), situado em ponto comum do imóvel da matrícula nº 42.428; do imóvel da matrícula nº 90.869, e do imóvel em questão. **Vértices, azimutes e distâncias,** respectivos: 1A-02, 344º15'28", 7,85m; 02-03, 344º15'26", 30,94m; 03-04, 344º15'25", 14,84m; 04-05, 328º44'52", 46,00m; 05-06, 325º21'29", 229,72m; 06-07, 325º54'20", 14,02m; 07-08, 52º16'55", 25,79m; 08-09, 336º00'14", 10,29m; 09-10, 336º00'14", 21,15m; 10-11, 70º05'58", 6,21m; 11-12, 71º59'54", 20,16m; 12-13, 55º23'23", 46,09m; 13-14, 145º15'36", 161,26m; 14-15, 164º52'00", 20,18m; 15-16, 175º56'36", 102,33m; 16-17, 160º56'57", 54,41m; 17-17A, 172º29'27", 51,55m; 17A-1A, 238º15'59", 26,56m.; **Área:** 27.629,3640m²; perímetro de 889,36m; **Matrícula 90.870 do Registro de Imóveis e Anexo de Tatuí/SP; Inscrição Municipal: 0946.0062;** consta conforme AV.2, penhora da parte ideal de 66,666% do imóvel, no processo 0005085-79.2016.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local, ação de execução movida por CIASEC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS LTDA (CNPJ. nº 09.240.085/0001-50); conforme AV.3, registro da penhora exequenda; Benfeitorias: consta conforme auto de constatação e avaliação (fl.92), que sobre o terreno foi construído uma pequena casa com quatro cômodos, com um barracão anexo; e em outro ponto existe um escritório, um salão com banheiro, um espaço para lanchonete, outro salão e cinco campos de futebol Society, fechado com alambrado, segundo informação da ficha cadastral da prefeitura a área total edificada é de 634,62m²;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$12.364.950,00 em junho/2026 (fl.92);

DÉBITO EXEQUENDO: R\$297.871,20 até 14/08/2026, referente os IPTUs dos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 (fls.97/98);

DÉBITOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA: R\$922.466,74 até 01/09/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 11 de janeiro de 2027, às 15:00 horas, encerrando-se no dia 14 de janeiro de 2027, às 15:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 03 de fevereiro de 2027, às 15:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou maior que a avaliação (1º leilão). No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **70% (SETENTA POR CENTO)** da avaliação atualizada. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E.

TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do NCPC). **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC). **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Argo Leilões. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no ainda, pelos **telefones: (11) 95974-0046 / 98867-2402;** e-mail: **phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br**. Ficando o executado **FLÁVIO ANTÔNIO DE ALBUQUERQUE** (RG. nº 4.702.360-0, CPF. nº 835.730.388-91), casado com Donata Aparecida Machado Soares de Albuquerque (CPF. nº 092.936.538-00); **os coproprietários ANA CRISTINA DE ALBUQUERQUE DO CANTO E SILVA** (CPF. nº 762.388.658-49), casada com Milton do Canto e Silva Júnior (CPF. nº 272.091.058-91); **Ana Lúcia de Albuquerque** (CPF. nº 021.054.788-08), A interessada **CIASEC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS LTDA** (CNPJ. nº 09.240.085/0001-50), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**