

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUI/SP

EDITAL de 1ª e 2ª PRAÇA de LEILÃO DE BEM IMÓVEL e para intimação do executado **JOSÉ MANOEL CORREA COELHO**, CPF nº 160.145.598-41; COPROPRIETÁRIA: **ANA PAULA CURY FIUZA COELHO**, CPF nº 274.054.828-13; TERCEIROS INTERESSADOS: **RAPHAEL GARDENAL DE CAMPOS CAMARGO**, CPF nº 362.908.658-62; **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUI/SP**, CNPJ nº 50.780.758/0001-68; **PARQUE RESIDENCIAL COLINA DAS ESTRELAS**, CNPJ nº 54.332.689/0001-80 e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Liquidação por Arbitramento - Dano ao Erário, **Processo nº 0004616-91.2020.8.26.0624**, figurando como exequente, **PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUI**, CNPJ nº 46.634.564/0001-87.

Ao Dr. Rubens Petersen Neto, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do CPC e Prov. CSM 2306/15, 2427/17 e 2614/21, além do CG nº 19/21 do TJ/SP, através do portal de leilões on-line (www.glleiloes.com.br) exclusivamente por meio eletrônico, levará a público pregão de venda e arrematação do(s) bem(ns) penhorado(s) no **1º Leilão com início no dia 06 de Julho de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 9 de Julho de 2026 às 10:00 horas, entregando-o(s) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 09 de Julho de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 30 de Julho de 2026 às 10:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 75% do valor de avaliação atualizada** em atenção ao disposto do (Art. 843 do CPC) ou, **o(s) bem(ns) imóvel(eis) abaixo descrito(s), conforme o constante do presente edital.**

DO BEM IMÓVEL: 01 (Uma) Casa de 595,48 m2 e seu respectivo Terreno – Cond. Parque Residencial Colina das Estrelas – Tatuí/SP e frações das matrículas 25067 e 25068, localizado na Rua Professor Acacio Vieira de Camargo, 425, Parque Residencial Colina das Estrelas - Tatuí/SP, assim descrito: **Matrícula 25.737** - Um lote de terreno sob nº 07, da quadra 23, no loteamento denominado Parque Residencial Colina das Estrelas, perímetro urbano, nesta cidade de Tatuí/SP, com as seguintes medidas e confrontações:- vinte metros de frente para a rua “D”; vinte metros e oitenta centímetros nos fundos, onde divide com o lote 08; por sessenta e três metros e cinquenta centímetros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde divide com o lote 10; e sessenta e nove metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde divide com os lotes 06, 05 e parte do lote 04; perfazendo uma área com 1325,00 metros quadrados. Imóvel matriculado sob nº 25.737 do Registro de Imóveis de Tatuí/SP. Inscrição Municipal: **06.01.840.0489 (antiga) - 0530.0042 (atual)**. Há débitos de IPTU. **AV. 6** – Este imóvel não poderá ser transmitido sem as frações ideais de 1.687 avos das matrículas 25.067 e 25.068, do loteamento Parque Residencial Colina das Estrelas, em virtude de sua inseparabilidade, conforme AV.1.; **AV. 8** – Consta das leis municipais, devidamente arquivadas neste Cartório, **restrições de uso do imóvel**, a serem observadas pelos proprietários. --- **Matrícula 25.067 – Prédio nº 5.301** (vestiário e portaria), da quadra 30, do loteamento PARQUE RESIDENCIAL COLINA DAS ESTRELAS, rodovia SP-141, Senador Laurindo Dias Minhoto, Município de Tatuí (SP), e respectivo terreno medindo 19,30m de frente para a referida rodovia; igual medida nos fundos; 5,85m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando nestas três últimas faces com a rua Professor Geraldo de Almeida Mello, encerrando a área de 112,91m2. **AV.1/25067** - Consta que este imóvel foi fracionado em 687 partes ideais, e que nenhum lote do PARQUE RESIDENCIAL COLINA DAS ESTRELAS, constante do R.1, da matrícula nº 8.286, poderá ser transmitido sem a fração ideal de 1/687 avos desta matrícula. Imóvel matriculado sob nº 25.067 do Registro de Imóveis de Tatuí/SP. Inscrição Municipal: **0054.0011**. --- **Matrícula 25.068 – Prédio nº 531**, e demais edificações, da quadra 31, do sistema de lazer 1, loteamento PARQUE RESIDENCIAL COLINA DAS ESTRELAS, avenida Professor Olavo Avalone, neste Município de Tatuí (SP), e respectivo terreno de 37.850,00m2, medindo 298,00m de frente para a referida avenida, fazendo canto curvilíneo em 14,14m, com a rua Professora Julieta Hoffmann Lourenção; segue por esta em 102,00m, fazendo canto curvilíneo de 14,14m com a rua Professor Mário Gallego; segue por esta em 298,00m, fazendo canto curvilíneo de 14,14m, com a rua Professor Newton Bueno; segue por esta em 102,00m, fazendo canto curvilíneo de 14,14m com a Avenida Professor Olavo Avalone, fechando o perímetro. **AV.1/25068** - Consta que este imóvel foi fracionado em 687 partes ideais, e que nenhum lote do PARQUE RESIDENCIAL COLINA DAS ESTRELAS, constante do R.1, da

matrícula nº 8.286, poderá ser transmitido sem a fração ideal de 1/687 avos desta matrícula. Imóvel matriculado sob nº 25.068 do Registro de Imóveis de Tatuí/SP. Inscrição Municipal: **0534.0022**. **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam subrogados no preço da arrematação. Débitos de CONDOMÍNIO serão de responsabilidade do arrematante diligenciar junto a administradora para apurá-los e quitá-los.** DEPOSITÁRIO FIEL: **JOSÉ MANOEL CORREA COELHO**, CPF nº 160.145.598-41. **Não se tem notícia se o imóvel está ocupado ou vago, portanto, o pretendente a sua arrematação deverá diligenciar até o local onde encontra-se o bem penhorado, para certificar-se de seu estado físico (tamanho construção e terreno). O bem será vendido em caráter “ad corpus” no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Fica sob responsabilidade do arrematante a imissão na posse do imóvel, na eventualidade do mesmo encontrar-se ocupado.** Consulta ao ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóvel em 30/04/2026. **ÔNUS: Matrícula 25.737 - Av. 9 - Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1004395-04.2014.8.26.0624 da 2ª VC Tatuí/SP; AV.10 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1002775-49.2017.8.26.0624 da 2ª VC Tatuí/SP; AV.11 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1004771-82.2017.8.26.0624 da 1ª VC Tatuí/SP; AV.12 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1003963-77.2017.8.26.0624 da 2ª VC Tatuí/SP; AV.13 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1004397-66.2017.8.26.0624 da Vara Única Porangaba/SP; AV.14 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 5002565-63.2019.4.03.6110 da 1ª Vara Federal Sorocaba/SP; AV.15 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1008780-87.2017.8.26.0624 da 2ª VC Tatuí/SP; AV.16 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1006719-25.2018.8.26.0624 da 3ª VC Tatuí/SP; AV.17 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1005823-79.2018.8.26.0624 da 3ª VC Tatuí/SP; AV.18 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1005861-91.2018.8.26.0624 da 3ª VC Tatuí/SP; AV.19 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1007446-18.2017.8.26.0624 da 3ª VC Tatuí/SP; AV.20 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1003858-03.2017.8.26.0624 da 3ª VC Tatuí/SP; AV.21 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1001083-40.2018.8.26.0624 da 3ª VC Tatuí/SP; AV.22 Penhora do imóvel – Proc. nº 0005434-72.2022.8.26.0624 da 1ª VC Tatuí/SP; AV.23 Penhora do imóvel – Proc. nº 1007814-85.2021.8.26.0624 da 1ª VC Tatuí/SP; AV.24 Indisponibilidade dos bens - Proc. nº 1001383-40.2018.8.26.0624 da 3ª VC Tatuí/SP; AV.25 Penhora do imóvel – Proc. nº 0005388-49.2023.8.26.0624 da 1ª VC Tatuí/SP; AV.26 Penhora do imóvel – Proc. nº 0001097-69.2024.8.26.0624 da 1ª VC Tatuí/SP. --- Matrículas “25.067 e 25.068” – AV.2518 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1004395-04.2014.8.26.0624, da 2ª VC Tatuí/SP; AV.2691 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1002775-49.2017.8.26.0624, da 2ª VC Tatuí/SP; AV.2692 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1002775-49.2017.8.26.0624, da 2ª VC Tatuí/SP; AV.2709 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1004771-82.2017.8.26.0624, da 1ª VC Tatuí/SP; AV.2715 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1003963-77.2017.8.26.0624, da 2ª VC Tatuí/SP; AV.2758 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1004397-66.2017.8.26.0624, da Vara Única de Porangaba/SP; AV.2931 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 5002565-63.2019.4.03.6110, da 1ª Vara Federal de Sorocaba/SP; AV.3041 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1008780-87.2017.8.26.0624, da 2ª VC Tatuí/SP; AV.3086 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1006719-25.2018.8.26.0624, da 3ª VC Tatuí/SP; AV.3088 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1005823-79.2018.8.26.0624, da 3ª VC Tatuí/SP; AV.3090 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1005861-91.2018.8.26.0624, da 3ª VC Tatuí/SP; AV.3092 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1007446-18.2017.8.26.0624, da 3ª VC Tatuí/SP; AV.3094 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1003858-03.2017.8.26.0624, da 3ª VC Tatuí/SP; AV.3096 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1001083-40.2018.8.26.0624, da 3ª VC Tatuí/SP; AV.3334 - Penhora da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 0005434-72.2022.8.26.0624, da 1ª VC Tatuí/SP; AV.3335 - Penhora da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1007814-85.2021.8.26.0624, da 1ª VC Tatuí/SP; AV.3374 - Indisponibilidade da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 1001383-40.2018.8.26.0624, da 3ª VC Tatuí/SP; AV.3495 - Penhora da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 0005388-49.2023.8.26.0624, da 1ª VC Tatuí/SP; AV.3578 - Penhora da parte ideal de 1/687 avos – Proc. nº 0001097-69.2024.8.26.0624 da 1ª VC Tatuí/SP. --- Conforme Extratos de Débitos da Prefeitura Municipal de Tatuí SP – Inscrição 0054.0011 – Matrícula RI nº 25.067, consta débitos ITBI: R\$ 1.653,78 (Um Mil, Seiscentos e Cinquenta e Três Reais e Setenta e Oito Centavos); Inscrição 0534.0022 – Matrícula RI nº 25.068, consta débitos ITBI: R\$ 276,17 (Duzentos e Setenta e Seis Reais e Dezessete Centavos); Inscrição 0530.0042 – Matrícula RI nº 25.737: consta débitos IPTU: R\$ 7.486,83 (Sete Mil, Quatrocentos e Oitenta e Seis Reais e Oitenta e Três Centavos), total débitos Prefeitura Tatuí/SP: R\$ 9.416,78 (Nove Mil, Quatrocentos e Dezesseis**

Reais e Setenta e Oito Centavos), consulta em 04/05/2026. **Conforme Resposta de e-mail enviado ao Condomínio Parque Residencial Colina Das Estrelas**, a unidade Lote de terreno sob nº 7, da Quadra 23, no loteamento denominado Parque Residencial Colina das Estrelas - neste Município de Tatuí/SP, registrada sob a Matrícula nº 25.737, **NÃO ESTÁ QUITE** com suas **contribuições condominiais**, constando pendência referente aos meses Fevereiro, Março e Abril de 2026, no valor de R\$ 4.753,06 (Quatro Mil, Setecentos e Cinquenta e Três Reais e Seis Centavos); **Taxa de Investimento** - pendência referente aos meses Fevereiro, Março e Abril de 2026, no valor de R\$ 1.429,46 (Um Mil, Quatrocentos e Vinte e Nove Reais e Quarenta e Seis Centavos); Totalizando os débitos Perante o Condomínio o valor de R\$ \$ 6.182,52 (Seis Mil, Cento e Oitenta e Dois Reais e Cinquenta e Dois Centavos, em 04/05/2026. **OBSERVAÇÃO: CONFORME DECISÃO DE FLS. 1608 a 1609 partes** ... “... deverá constar a advertência de que não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, CPC). **BENFEITORIAS:** Conforme Auto de Avaliação de fls. 1593 o nobre Oficial, relatou que no imóvel localizado na Rua Professor Acacio Vieira de Camargo, 425, Parque Residencial Colina das Estrelas – Tatuí/SP foi edificado uma Casa com 595,48 metros quadrados (conforme ficha cadastral da Prefeitura Municipal), contendo 04 quartos, sala de estar, sala de jantar, 04 banheiros, cozinha, dispensa, edícula com 02 quartos e 02 banheiros, lavanderia e piscina. Paira por regularização perante a municipalidade e cartório de registro de imóveis.

AValiação: R\$ 2.495.988,00 (Dois Milhões, Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil, Novecentos e Oitenta e Oito Reais), fls. 1593 realizada em 05 de Setembro de 2.025.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.561.312,06 (Dois Milhões, Quinhentos e Sessenta e Um Mil, Trezentos e Doze Reais e Seis Centavos), atualizada em Abril/2.026, que será atualizada até o início do pracemento “leilão” pelos índices da Tabela Prática do TJSP.

VALOR DA CAUSA: R\$ 1.758.778,42 (Um Milhão, Setecentos e Cinquenta e Oito Mil, Setecentos e Setenta e Oito Reais e Quarenta e Dois Centavos), fls. 1381 a 1384, atualizada em 12 de Maio de 2025.

CONDIÇÕES DE VENDA: Conforme disposto nos **Provimentos CSM (Conselho Superior da Magistratura)** nº 2306/15, 2427/17 e 2614/21, além do CG nº 19/21 do TJ/SP, **disponibilizado no site:** www.glleiloes.com.br.

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo leiloeiro, Maurício Gomes Leiteiro, JUCESP nº 665.

FORMAS DE PAGAMENTO - ARREMATAÇÃO:

À VISTA – Os preços do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências) ou através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser depositada nos autos do processo, mediante emissão de guia de depósito, no prazo de 24 horas da realização do leilão, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 884 do CPC, e ato contínuo, ser requerido seu levantamento conforme disciplina o artigo 267 das Normas da Corregedoria – TOMO. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomendamos esperar o recebimento deste e-mail. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha pago as guias de depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, nos termos do artigo 897 do CPC. A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante conforme condições de pagamento acima indicadas.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Cumprido a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895, inciso I, II e parágrafos do NCPC, poderão ser apresentadas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal igual ou superior a 25% do valor da proposta (pagamento através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, obtida através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, e o restante em até 30 parcelas, com indexador de correção monetária apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem, **ficando esta forma de**

pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação. A proposta deve ser apresentada (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **75%** do valor de avaliação atualizada. A “proposta escrita” deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@glleiloes.com.br.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o)(s) executada(o)(s), após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda). **ACORDO:** Sendo firmado acordo entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro correspondentes a 5% (cinco por cento) sobre o valor acordado.

ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo a ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Morvan de Figueiredo, nº 65, Sala 101, Centro, Guarulhos – SP,, ou ainda, pelo telefone (11)2408-7433 e e-mail: contato@glleiloes.com.br

Fica(m) o(s) executado(s), e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, em atenção ao disposto nos parágrafos do artigo 889 do CPC, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. **Consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento Processo nº 1006677-68.2021.8.26.0624 “Embargos de Terceiros”. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Na eventualidade de haver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que os bens penhorados se encontram, devendo o licitante/arrematante verificá-los “*in locu*” e sob sua responsabilidade. A publicação deste edital será realizada com fulcro no Artigo 887, parágrafo 2º da Lei 13.105/15 (Novo CPC) e supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Registre-se que, 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.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

DR. RUBENS PETERSEN NETO
JUIZ DE DIREITO