EDITAL DE 1º e 2º leilão de **50% (cinquenta por cento)** do bem imóvel abaixo descrito e para INTIMAÇÃO da executada **MARIA TEREZA ANSELMO**, CPF. nº 253.235.228-01; bem como **coproprietário ESPÓLIO DE EDISON PIRES**, CPF. nº 252.849.328-20, **representado por seu inventariante EDISON PIRES FILHO**, CPF. nº 179.516.428-00; **EDÉLCIO PIRES**, CPF. nº 301.535.098-64; **A PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA – PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO**, e demais interessados, expedido nos autos da ação de cobrança – despesas condominiais, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **PROCESSO 4000006-33.2016.8.26.0048**, movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS HORTÊNSIAS (CLUBE DE CAMPOS)** (CNPJ. nº 27.960.654/0001-13).

O Doutor Marcelo Octaviano Diniz Junqueira, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, na forma da Lei, nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, FAZ SABER levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da Argo Network Leilões **www.argonetworkleiloes.com.br**, através do leiloeiro oficial **PHILLIPE SANTOS IÑIGUEZ OMELLA**, JUCESP nº960, 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: **50% (cinquenta por cento)** do Lote de terreno nº 01 (sem benfeitorias), localizado na Alameda das Rosas, do **CONDOMÍNIO PORTAL DAS HORTÊNSIAS**, situado na Estrada Municipal do Mingu, nº 1.700, Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com a área privativa de 362,50m2 , área de uso comum condominial proporcional de 334,90m2 totalizando uma área de 697,40m2 , a qual foi atribuída a fração ideal de 0,4326% relativamente as partes comuns e ao terreno do condomínio com 161.228,61m2 . A unidade possui frente para a Via de circulação B, para a qual mede 19,00 metros, tendo nos fundos a medida de 10,00 metros, onde confronta com propriedade de João Aloysio Mommensohn (Matrícula 9.526); 24,92 metros, da frente aos fundos, do lado direito de quem da Via de Circulação B olha para o imóvel, onde confronta com o lote 02 (Matricula 118.130) e 26,46 metros, da frente aos fundos, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com a Área comum do condomínio. **Inscrição Cadastral: 21.013.001.00.0097030.1. Matricula nº 118.129 do Registro de Imóveis de Atibaia – SP**". consta conforme Av.02, indisponibilidade de bens de Edison Pires, processo 05218517319954036182; Av.04 e Av.06, registro da penhora da fração ideal de 50% do imóvel (penhora exequenda);

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: R$280.000,00 - julho/2026 (evento 590);

AVALIAÇÃO DA METADE IDEAL (50%): R$140.000,00 até julho/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R$461.619,18 até 01/01/2026 (evento 500);

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$20.294,78 até 30/09/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 23 de novembro de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 26 de novembro de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 16 de dezembro de 2026, às 14:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se

trate de imóvel de incapaz. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **Artigo 843 NCPC** - 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º 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; **DO PAGAMENTO** – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site www.bb.com.br, 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 lanço. 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 Oficio onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos **telefones: (11) 95974-0046** / **98867-2402; e-mails**: **phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br**. Ficando a executada MARIA TEREZA ANSELMO, CPF. nº 253.235.228-01; bem como coproprietário ESPÓLIO DE EDISON PIRES, CPF. nº 252.849.328-20, representado por seu inventariante EDISON PIRES FILHO, CPF. nº 294.253.898-88; EDÉLCIO PIRES, CPF. nº 301.535.098-64; A PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA – PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS.