

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, **MARINO LIMA SILVA FILHO**, CPF nº 113.535.098-18, COPROPRIETÁRIA: **SIMONE FERNANDES TEIXEIRA**, CPF nº 124.024.028-73; TERCEIROS INTERESSADOS: **LUCIANA ANDRE MARTINELLI DE PAULA**, CPF nº não informado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUI**, CNPJ nº 46.634.564/0001-87, e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Condomínio, ora em fase de Execução, **Processo nº 0000961-04.2026.8.26.0624**, figurando como exequente, **SIMONE FERNANDES TEIXEIRA**, CPF nº 124.024.028-73.

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.gleiloes.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 50% 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 ASSOBRADADA de 500,00m2 área construída e seu respectivo terreno 900,00m2 – Residencial Ecopark – Tatuí/SP, localizado na Rua Joana de Campos Carnielli, nº 165, assim descrito: Terreno (lote nº 31, da quadra E), rua joana de Campos Carnielli, loteamento Residencial Ecopark, município de Tatuí, medindo 20,00m de frente para a referida rua; 45,00m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 32; 45,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 30; 20,00m nos fundos, confrontando com o lote 7, perfazendo a área de 90,00m2. **AV. 1 – Averbação** restrições de uso da propriedade do imóvel, a serem observadas pelo proprietário. **AV. 5 – Averbação** para constar que o lote está inserido em “Loteamento de Acesso Controlado”. Imóvel esta cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1144.0025. Há débitos de IPTU/ITR. Imóvel matriculado sob nº 76.110 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP. **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, 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. Débitos de CONDOMÍNIO serão de responsabilidade do arrematante diligenciar junto a administradora para apurá-los e quitá-los. DEPOSITÁRIO FIEL: MARINO LIMA SILVA FILHO, CPF nº 113.535.098-18. 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. ÔNUS: Conforme consulta ao ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóvel em 27/04/2026, não consta averbações e/ou registro de ônus na matrícula do imóvel. Conforme Extrato de Débitos da Prefeitura Municipal de Tatuí SP – não consta débito, consulta em 27/04/2026. **BENFEITORIAS:** Segundo Avaliação de fls. 220 a 234 - O Nobre Perito relatou: o imóvel é localizado na Rua Joana de Campos Carnielli, nº 165 - Residencial Ecopark – Tatuí/SP/SP, assim descrito: **Área Externa** (piscina espaçosa, área gourmet equipada com churrasqueira e forno de pizza, com dois banheiros estrategicamente posicionados para atender à área de lazer evitando a necessidade de acessar a casa); **Área Interna - Pavimento térreo** (sala de estar ampla e bem iluminada, com pé-direito duplo, sala de tv privativa, sala de jantar, cozinha com acabamento em porcelanato, despensa funcional para armazenamento de mantimentos e utensílios de cozinha, e lavanderia); **Pavimento superior** (hall de entrada, cinco suítes, sendo uma delas com banheira de hidromassagem, sendo algumas com varandas privativas, garantindo privacidade e conforto aos moradores e convidados. **Certidão de Valor Venal - Prefeitura Municipal de Tatuí SP – Exercício****

2026, consta: Área do Terreno: 900,00 m² – Área Edificada: 0 m². Paire por regularização perante a municipalidade e cartório de registro de imóveis. **OBSERVAÇÃO:** Conforme Decisão de fls. 259 a 263 – Processo 1005791-64.2024.8.26.0624 (principal), partes ...“ Considerando a indivisibilidade do bem e a impossibilidade de acordo entre as partes, impõe-se a alienação judicial, observando-se o valor mínimo de R\$ 1.325.126,00, conforme avaliação pericial. Por fim, com relação aos bens móveis que guarnecem a residência (relacionados às fls. 244/246) se não partilhados por ocasião da separação e divórcio, as partes deverão fazê-lo por meios próprios, sendo incabível nesta ação tendo em vista seu objeto limitado a dissolução do condomínio e arbitramento do aluguel referente ao imóvel.””Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para: **II) AUTORIZAR** a alienação judicial do bem, mediante hasta pública, observando-se o valor mínimo de **R\$ 1.325.126,00** (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil, cento e vinte e seis reais), conforme avaliação pericial, consignando que o produto da alienação seja partilhado igualmente entre as partes, deduzidas as despesas do processo”...

AVALIAÇÃO: R\$ 1.325.126,00 (Um Milhão, Trezentos e Vinte e Cinco Mil, Cento e Vinte e Seis Reais), realizada em 31 de Março de 2025 - Fls. 220 a 234.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.385.549,31 (Um Milhão, Trezentos e Oitenta e Cinco Mil, Quinhentos e Quarenta e Nove Reais e Trinta e Um Centavos), atualizada em Abril/2026, que será atualizada até o início do praxeamento “leilão” pelos índices da Tabela Prática do TJSP.

VALOR DA CAUSA: R\$ 115.544,98 (Cento e Quinze Mil, Quinhentos e Quarenta e Quatro Reais e Noventa e Oito Centavos), .

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.gleiloes.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 dever 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 **50,00%** do valor de avaliação atualizada. A “proposta escrita” deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@gleiloes.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@gleiloes.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; Ação - Recurso de apelação nº 1005791-64.2024.8.26.0624; Cumprimento de sentença nº 0000628-52.2026.8.26.0624; Cumprimento Provisório de Sentença 0000912-60.2026.8.26.0624. "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