

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **JOSÉ MANOEL CORREA COELHO** (CPF: 160.145.598-41), **ELI DELFINO DE SOUZA** (CPF: 035.473.138-64), coproprietário(a) **ANA PAULA CURY FIUZA COELHO E CONJUGE DO EXECUTADO JOSE MANOEL CORREA COELHO** (CPF: 274.054.828-13), credores **MUNICIPIO DE TATUI** (CNPJ: 46.634.564/0001-87), terceiro(a) interessado **PARQUE RESIDENCIAL COLINA DAS ESTRELAS NA PESSOA DO SINDICO**, bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1007814-85.2021.8.26.0624**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUI/SP**, requerida por **MUNICÍPIO DE TATUI** (CNPJ: 46.634.564/0001-87).

O Dr. ANDRÉ RODRIGUES MENK, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (50%) - Metade ideal de um imóvel -lote de terreno sob nº 07, da quadra 23, (VIDE BENFEITÓRIAS) 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 para o imóvel, onde divide com o lote 10; e sessenta e nove metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde divide com o lotes 06, 05 e parte do lote 04; perfazendo uma área om 1.325,00 metros quadrados.

Contribuinte nº 0530.0042. Matrícula nº 25.737 do 1ª CRI de Tatuí/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 25737, conforme **R.02(08/09/1993)**, Imóvel faz frente para a Rua Prof. Acacio Vieira de Camargo, antiga rua D, situado no lado impar, distante 40,00 metros da rua Prof. Newton Bueno, antiga rua R e cadastro na Prefeitura Municipal sob nº06.01.0530.0042 - Exercício 1993, **Av.06(10/01/2014)**, , Esse imóvel não poderá ser transmitido sem as frações ideais de 1/687 avos, das matrículas nºs 25.067 e 25.068, do loteamento Parque Residencial Colina das Estrelas, em virtude de sua inseparabilidade, conforme Av.1, de 10/04/1986, **R.7(27/01/2014)**Proprietários: ANA PAULA CURY FIUZA COELHO E JOSÉ MANOEL CORREA COELHO, **Av.08(21/10/2014)** Há restrições de uso do imóvel, a serem observadas pelos proprietários, **Av.09(21/10/2014)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1004395-04.2014.8.26.0624, 2ª VC/Tatui, **Av.10(06/07/2017)**indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1002775-49.2017.8.26.0624, 2ª VC/Tatui, **Av.11(04/09/2017)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1004771-82.2017.8.26.0624, 1ª VC/TATUI, **Av.12(28/09/2017)** indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1003963-77.2017.8.26.0624, 2ª VC/Tatui, **Av.13(11/05/2018)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1004397-66.2017.8.26.0624, Vara Unica de Porangaba, **Av.14(25/03/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 5002565-63.2019.4.03.6110, 1ª Vara Federal de Sorocaba, **Av.15(13/04/2021)** indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1008780-87.2017.8.26.0624, 2ª VC/Tatui, **Av.16(10/09/2021)** indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1005823-79.2018.8.26.0624, 3ª VC/Tatuí, **Av.17(10/09/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1005823-79.2018.8.26.0624, 3ª VC/Tatuí, **Av.18(10/09/2021)** indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1005861-91.2018.8.26.0624, 3ª VC/Tatui, **Av.19(10/09/2021)** indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1007446-18.2017.8.26.0624, 3ª VC/Tatui, **Av.20(10/09/2021)** indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1003858-03.2017.8.26.0624,

3ª VC/Tatuí, **Av.21(10/09/2021)** indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1001083-40.2018.8.26.0624, 3ª VC/Tatuí, **Av.22(17/05/2024)** penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de MUNICIPIO DE TATUÍ, Processo nº 0005434-72.2022.8.26.0624, 1ª VC/TATUÍ, **Av.23(17/05/2024)** penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.24(21/08/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de JOSE MANOEL CORREA COELHO, Processo nº 1001383-40.2018.8.26.0624, 3ª VC/Tatuí, **Av.25(25/07/2025)** penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do MUNICIPIO DE TATUÍ, Processo nº 0005388-49.2023.8.26.0624, 1ª VC/Tatuí, **Av.26(20/01/2026)** penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do MUNICIPIO DE TATUÍ, Processo nº 0001097-69.2024.8.26.0624, 1ª VC/Tatuí.

BENFEITORIAS: *Conforme avaliação de fls. 2039, sob o terreno encontra-se UMA CASA CONSTRUÍDA SOBRE O LOTE DE TERRENO Nº 07 DA QUADRA 23, COM 595,48 METROS QUADRADOS, conforme ficha cadastral da Prefeitura Municipal, com frente para a Rua Acacio Vieira de Camargo, nº 425, Condomínio Residencial Colina das Estrelas.*

OBS: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 2.193.513,33 (julho/2026).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 1.096.756,67 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 163.313,86 (janeiro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/10/2026 às 11h10min, e termina em 14/10/2026 às 11h10min; 2ª Praça começa em 14/10/2026 às 11h11min, e termina em 03/11/2026 às 11h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 85% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), 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, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). 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 por 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 CPC). 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.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento

do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) JOSÉ MANOEL CORREA COELHO, ELI DELFINO DE SOUZA, coproprietário(a) ANA PAULA CURY FIUZA COELHO E CONJUGE DO EXECUTADO JOSE MANOEL CORREA COELHO, bem como os credores MUNICIPIO DE TATUÍ, terceiro(a) interessado PARQUE RESIDENCIAL COLINA DAS ESTRELAS NA PESSOA DO SÍNDICO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/11/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Tatuí, 13 de agosto de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

ANDRÉ RODRIGUES MENK
JUIZ DE DIREITO