

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **ESPÓLIO DE SUELI DA SILVA SANTOS** (CPF 012.582.198-08), **LUIZ PEREIRA DA SILVA** (CPF 007.476.748-84), interessado **CONDOMÍNIO SOLAR DAS GAIVOTAS** (CNPJ 12.321.336/0001-35), credor tributário **MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA**, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Processo nº 0002218-17.2023.8.26.0609 em trâmite perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra do Estado de São Paulo/SP**, movido por **TSENG HUEY CHING LIU** (CPF 214.302.348-06), **YIH LU LIU** (CPF 143.037.408-02), **YIH SHIN LIU** (CPF 147.829.328-47), **LIU SUH JEN** (CPF 125.794.638-28).

O Dr. Matheus Barbosa Pandini, 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, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

1. **DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: O Apartamento nº 103, localizado no 10º andar do Bloco B, Edifício Gregory, do Condomínio Solar das Gaivotas**, situado na Avenida José André de Moraes nº 601, nesta cidade, contendo: área útil de 52,94 metros quadrados, área de uso comum de 30,92 metros quadrados, com a área total de 83,86 metros quadrados e fração ideal do terreno de 0,477372%. **Contribuinte nº 36.23262.53.73.0001.02.039.1. Código 0071566. Ficha Complementar da Matrícula nº 23.544 do CRI da Comarca de Taboão da Serra/SP.**

**OBS.01:** Conforme Laudo de Avaliação (fls.125/139): "O está localizado na Avenida José André de Moraes, nº 601, Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra/SP".

**OBS.02:** Conforme Laudo de Avaliação (fls.125/139): "Apartamento muito bem localizado no Jardim Monte Alegre, com 53m2, 02 dormitórios, um banheiro, 1 vaga, condomínio com portaria, quadra e piscina".

**OBS 03:** Conforme consulta no site da Prefeitura Municipal, o referido imóvel é o apartamento 103 – bloco B- Gregory do Loteamento Jardim Monte Alegre.

2. **DA AVALIAÇÃO: R\$ 255.834,00 (julho/2024 – Conforme fls. 125/139 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 268.505,55 (junho/2025 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)

3. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.1 (29/09/2015)**, a) a proprietária, INCORPORADORA E CONSTRUTORA CIA LTDA, já qualificada promoveu a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA do empreendimento Solar das Gaivotas, a ser construído no imóvel desta matrícula, composto pelo bloco A (Edifício Jhonny), bloco B (Edifício Gregory) e bloco C (Edifício Paulette), sendo que o bloco A possuirá 16 pavimentos e ático para 62 apartamentos, o bloco B possuirá 16 pavimentos e ático para 60 apartamentos, e o bloco C possuirá 16 pavimentos e ático para 60 apartamentos, e 2 subsolos, com o total de 182 apartamentos e apartamento do zelador, e 182 vagas para estacionamento, com a área total a construir de 14.946,57 metros quadrados, conforme Alvará de Construção nº 19.611, emitido em 21 de setembro de 1992 pela Municipalidade local, plantas aprovadas, memorial descritivo, e demais documentos; b) Conforme Averbação nº 10, de 19 de novembro de 1993, nos termos do requerimento datado de 25 de outubro de 1993, e demais documentos, os coeficientes das frações ideais correspondentes ao terreno foram alterados; c) Conforme Registro nº 11, de 20 de setembro de 1994, Averbação nº 13, de 29 de setembro de 1995, e Averbação nº 15, de 13 de março de 1997, nos termos dos instrumentos particulares de 24 de agosto de 1994, 01 de setembro de 1995 e 01 de fevereiro de 1997, o imóvel objeto desta matrícula foi dado em Primeira, Única e Especial **HIPOTECA** a favor do credor **BANCO ITAÚ S/A**, com sede na Rua Boa Vista nº 176, em São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF

nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.907.980,60, que será paga em 48 meses, com taxa mensal de juros nominal de 1,00%, com as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento; d) Conforme Averbação nº 12, de 24 de março de 1995, nos termos do instrumento particular de 24 de agosto de 1994, a proprietária INCORPORADORA E CONSTRUTORA CIA. LTDA, já qualificada, deu ao credor **BANCO ITAÚ S/A**, já qualificado, em cessão fiduciária a totalidade de seus direitos decorrentes da alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades; e) Conforme Averbação nº 14, de 14 de novembro de 1995, nos termos do requerimento datado de 21 de agosto de 1995, e demais documentos os dados constantes no memorial de incorporação acima referido no item "a", com relação ao item VII, letra "b" e, consequentemente, o item VIII, nº 01, bloco A, térreo, e item IX, bloco A, térreo, e quadro constante da folha nº 806, foram retificados relativamente à identificação numérica das unidades autônomas (apartamentos); e, f) Conforme Averbação nº 63, de 06 de março de 2007, nos termos da certidão expedida em 22 de fevereiro de 2007 pelo 25º Ofício Cível de São Paulo-SP, autos nº 000.01.013622-3 da ação de falência da INCORPORADORA E CONSTRUTORA CIA. LTDA, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi arrecadado em 13 de fevereiro de 2007; conforme **Av.5 (29/01/2016)**, é procedida a presente averbação para constar que foram abertas as fichas complementares de todas as demais unidades futuras do empreendimento Solar das Gaivotas, objeto da incorporação imobiliária averbada sob nº 01 supra; conforme **Av.6 (10/11/2017)**, é procedida a presente averbação para constar que, INCORPORADORA E CONSTRUTORA CIA. LTDA, ao tempo da abertura desta matrícula, era proprietária da fração ideal de terreno equivalente a 87,850273%, e não como constou, e LIU SHIE TOH e sua esposa TSENG HUEY CHING LIU, eram proprietários da fração ideal de terreno remanescente, equivalente a 12,149727%. **Conforme Ficha Complementar da Matrícula nº 23.544: Av.01 (29/09/2015)**, é procedida a presente averbação para constar que a presente ficha complementar da matrícula nº 23.544 desta serventia se refere à fração ideal do terreno correspondente à unidade futura acima designada, a qual encontra-se em construção e vinculada ao processo de incorporação imobiliária; conforme Av.2 (29/09/2015), o imóvel objeto desta matrícula foi dado em Primeira e Única e Especial HIPOTECA a favor do credor BANCO ITAÚ S/A; conforme Av.4 (18/01/2018), CANCELAMENTO DE HIPOTECA; conforme **R.8 (28/02/2023)**, **ADJUDICAÇÃO**, foi adjudicado compulsoriamente a LUIZ PEREIRA DA SILVA e SUELI DA SILVA SANTOS; conforme **Av.10 (28/08/2024)**, **PENHORA EXEQUENDA**. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa referente aos exercícios 20016 a 2024 no valor de R\$ 17.341,63 (até 06/07/2025) e débitos de IPTU referente ao exercício atual 2025 no valor de R\$ 1.227,89 (até 06/07/2025). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. **DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.
5. **DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 211.378,24 (abril/2024 – Conforme fls. 73).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.
6. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 12/08/2025, às 14hs00min, e termina em 15/08/2025, às 14h00min e; 2ª Praça começa em 15/08/2025, às 14h01min, e termina em 10/09/2025, às 14h00min.**
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação** (2ª Praça) ou 80% do valor de avaliação atualizada caso se trate de imóvel de incapaz.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta (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. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

**9. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

**10. DO 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; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. 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, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do 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 requerente 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 ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)

**11. DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial 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, deduzidas as despesas incorridas.

**12. 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 Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial 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 nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

**13. DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá

ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constringências. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

**14. DO CANCELAMENTO 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 pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Ainda, correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento). **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, §3º do Código de Processo Civil).**

**16. 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*

**17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689 e WhatsApp (11) 9.8270-2280, do e-mail: [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br) ou, ainda, em seu escritório, na Rua Celia Polo Monteiro, 250, Marambaia Vinhedo - São Paulo-SP, CEP 13287-004. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

**18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.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 Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos **ESPÓLIO DE SUELI DA SILVA SANTOS, LUIZ PEREIRA DA SILVA**, do credor tributário **MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. 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. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taboão da Serra, 06 de julho de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**MATHEUS BARBOSA PANDINI**  
**JUIZ DE DIREITO**