

Edital de 1º e 2º Leilão dos direitos da posse precária que o executado possui sobre o bem imóvel e para intimação do executado **RONALDO DA SILVA MACIEL** (RG. nº 22.446.457-7, CPF. nº 125.789.558-32), bem como sua esposa, se casado for, **A TERCEIRA INTERESSADA COOPERATIVA HABITACIONAL VIDA BELA** (CNPJ. nº 02.199.067/0001-22); O TERCEIRO INTERESSADO PEDRO HENRIQUE DOS SANTOS MACIEL (CPF. nº 428.477.228-74); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA – SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**, eventuais ocupantes, e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, PROCESSO 1004077-90.2019.8.26.0609**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA BELA** (CNPJ. nº 06.249.844/0001-57). O Dr. LUIZ HENRIQUE LOREY, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **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 – Os Direitos da posse precária que o Executado possui sobre o seguinte bem: Unidade autônoma nº 196 pertencente ao Bloco D – Edifício Maranhão do Condomínio Residencial Vida Bela, com área privativa construída de 67,00m², área real de uso comum interna de 30,45m², área real de uso comum externa de 25,38m², área real de vaga de estacionamento de 9,90m², perfazendo o total de área construída correspondente a unidade autônoma de 132,73m², correspondente a fração ideal de 0,57561%, possuindo cada unidade autônoma uma vaga de estacionamento inclusa na área comum localizada no 1º e 2º subsolo dos blocos D e E correspondente. **Cadastro Municipal nº 362326451700300041501, código: 0062787; Referido imóvel não possui Matrícula individualizada; (matricula mãe: 25.841, CRI de Taboão da Serra/SP);**

AVALIAÇÃO OFICIAL IMÓVEL: R\$315.000,00 - julho/2023; AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$348.903,39 – fevereiro/2026;

ÔNUS: DIVIDA ATIVA: R\$19.979,72 até 16/02/2026; DÉBITOS NÃO INSCRITOS: R\$1.175,27;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$19.812,50 – até JUNHO/2019 (fl.36);

DÉBITOS EM ABERTO JUNTO A COOPERATIVA HABITACIONAL VIDA BELA (PROCESSO 1000331-20.2019.8.26.0609): R\$201.185,67 – até 01/11/2025;

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: PROCESSO 0008719-26.2019.8.26.0609: R\$25.896,40 – fl.221;

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: PROCESSO 0007203-39.2017.8.26.0609: R\$46.013,20 – fl.228;

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: PROCESSO 0008651-76.2019.8.26.0609: R\$94.310,94 – fl.233;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 04 de maio de 2026, às 15:00 horas, encerrando-se no dia 07 de maio de 2026, às 15:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 27 de maio de 2026, às 15:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou maior que a avaliação (1º leilão). No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última

avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

PAGAMENTO PARCELADO - 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, 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 lance. 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 decorrentes de condomínio que não venham a ser satisfeitos com o produto da arrematação do imóvel serão de responsabilidade do arrematante, na qualidade de adquirente da unidade, nos termos do art. 1.345, do CC. 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 Ofício onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos **telefones: (11) 95974-0046 / (11) 98867-2402;** e-mails: **phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br.** Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br.**

Ficando o executado **RONALDO DA SILVA MACIEL** (RG. nº 22.446.457-7, CPF. nº 125.789.558-32), bem como sua esposa, se casado for, **A TERCEIRA INTERESSADA COOPERATIVA HABITACIONAL VIDA BELA** (CNPJ. nº 02.199.067/0001-22); O TERCEIRO INTERESSADO **PEDRO HENRIQUE DOS SANTOS MACIEL** (CPF. nº 428.477.228-74); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA – SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**, eventuais ocupantes, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Não consta nos autos recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**