

EDITAL DE 1º e 2º leilão do bem imóvel abaixo descrito e para INTIMAÇÃO do executado ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, atual denominação N&V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ. nº 13.793.382/0001-08), seu representante legal ADILSON NOGUEIRA; TERCEIROS INTERESSADOS E DEMAIS PROMITENTES COMPRADORES (PROMESSAS DE VENDA REGISTRADAS NA MATRÍCULA) ORTENSE & ORTENSE SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 26.312.246/0001-92; CLÓVIS SANTOS RODRIGUES ALVES, CPF nº 026.832.788-29 e MARIA CECÍLIA MINGHINI RODRIGUES ALVES, CPF nº 034.913.568-14; ACYR RAGUGNETTI FILHO, CPF nº 206.411.179-49 e MARIA INÊS MARICATTO RAGUGNETTI, CPF nº 273.768.818-32; ESPÓLIO DE MARTINHO G. PINTO DE MELO SOBRINHO repres. por seu inventariante FERNANDO OTÁVIO R. GUEDES E OUTRO; THAYS AVALLONI PAVANELLI; e demais interessados, expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO FISCAL, PROCESSO 1503821-74.2021.8.26.0624, movida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ (CNPJ. nº 46.634.564/0001-87). O Doutor RUBENS PETERSEN NETO, Juiz de Direito do SAF - Serviço de Anexo Fiscal - Foro de Tatuí/SP, na forma da Lei, nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ARGO NETWORK LEILÕES**, pelo Leiloeiro **PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA - JUCESP 960**, através do site www.argonetworkleiloes.com.br, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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: 01 (UM) TERRENO, localizado na Rua Humaitá (entre os números 628 e 588), Centro, Município de Tatuí(SP), medindo 32,00m de frente para a referida rua; 48,30m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o prédio nº. 588, da rua Humaitá, e nºs. 30, 28-A, 28, 26, 24 e 22, todos com frente para a rua Sete de Abril; 48,30m do lado esquerdo, confrontando com o prédio nº. 628, da rua Humaitá, e com imóvel da matrícula nº 75.363; 33,60m nos fundos, confrontando com os prédios nºs. 603, 607, 613, 621, 625 e 629, todos com frente para a rua Nhonho da Botica, perfazendo a área de 1.584,24m². Imóvel este distante 30,50m da rua Sete de Abril; **Inscrição Municipal: 0136.0134; Referido Imóvel matriculado sob nº 75.364 do Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí/SP; Consta no R.02** desta matrícula que sobre o terreno, desta matrícula, foi incorporado um empreendimento imobiliário, destinado a fins residenciais, com acesso pela rua Humaitá, denominado Condomínio Residencial "Shamah", composto de 42 (quarenta e dois) unidades autônomas, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Tatuí, em 14 de fevereiro de 2012. Ônus: **Consta na AV.3**, Penhora do imóvel no Processo nº 4003248-23.2013.8.26.0624, execução, movida por Martinho Guedes Pinto de Mello Sobrinho e Outra, na 1ª Vara Cível de Tatuí/SP; **Consta na AV.4**, Penhora do imóvel, no Processo nº 0013369-76.2016.8.26.0624, ação de execução, movida por Super Concreto Serviços e Obras Ltda., na 2ª Vara Cível de Tatuí/SP; **Consta na AV.12**, averbação da Penhora em favor da Thays Avalloni Pavanelli, da 3ª Vara Cível de Tatuí/SP, Processo nº 0009215-78.2017.8.26.0624; **Consta na R.5**, que a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 2,392133625% do terreno, correspondente à futura unidade residencial nº 801, do Condomínio Residencial "Shamah", a ORTENSE E ORTENSE SOCIEDADE DE ADVOGADOS; **Consta na R.6**, que a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 2,392133625% do terreno, correspondente à futura unidade residencial nº 802, do Condomínio Residencial "Shamah", a ORTENSE E ORTENSE SOCIEDADE DE ADVOGADOS; **Consta na R.7**, que a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 2,376949002% do terreno, correspondente à futura unidade residencial nº 603, do Condomínio Residencial "Shamah", a ORTENSE E ORTENSE SOCIEDADE DE ADVOGADOS; **Consta na R.8**, que a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 2,392133625% do terreno, correspondente à futura unidade residencial nº 902, do Condomínio Residencial "Shamah", a CLÓVIS SANTOS RODRIGUES ALVES e MARIA CECÍLIA MINGHINI RODRIGUES ALVES; **Consta na R.9**, que a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 2,376949002% do terreno, correspondente à futura unidade residencial nº 703, do

Condomínio Residencial “Shamah”, a ACYR RAGUGNETTI FILHO e MARIA INÊS MARICATTO RAGUGNETTI; **Consta na R.10**, que a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 2,392133625% do terreno, correspondente à futura unidade residencial nº 702, do Condomínio Residencial “Shamah”, a EPAMINONDAS TEOTONIO e ELIETE CORREA SILVEIRA TEOTONIO; **Consta na R.11**, que a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 2,392133625% do terreno, correspondente à futura unidade residencial nº 701, do Condomínio Residencial “Shamah”, a EPAMINONDAS TEOTONIO e ELIETE CORREA SILVEIRA TEOTONIO; **Consta na AV.12**, foi efetuada a penhora da fração ideal de 83,28533871% do imóvel, nos autos 0009215-78.2017.8.26.0624, movida por Thays Avalloni Pavanelli; **Consta AV.13**, Penhora em favor de Município de Tatuí, do Serviço de Anexo das Fazendas de Tatuí/SP, Processo nº 502099-66.2014.8.26.0624; **Consta AV.14**, Arresto do imóvel, em favor de Recsec Securitizadora de Crédito S.A., da 2ª Vara Cível de Tatuí/SP, Processo nº 0005054-83.2021.8.26.0624; **conforme R.16**, por Sentença proferida em 24 de julho de 2020, nos autos 1007270-68.2019.8.26.0624, perante a 2ª Vara Cível local, promovida por Epaminondas Teotonio e sua mulher Eliete Correa Silveira Teotonio, fica constituída hipoteca judiciária da parte ideal de 4,78426725% do imóvel, havida pelos R.10 e R.11; **Consta AV.17**, penhora do imóvel no processo 11180-50.2019, promovida pela Advocacia Geral da União, CNPJ. nº 26.994.558/0001-23, perante a Vara do Trabalho local, valor da causa R\$45.534,34; **Consta AV.18**, penhora do imóvel no processo 1502365-60.2019.8.26.0624, execução fiscal, movida pelo Município de Tatuí, em trâmite no SAF local; **Consta AV.20**, penhora da parte ideal de 4,78426% do imóvel, havido pelo R.1 correspondente às futuras unidades autônomas nºs 701 e 702, da incorporação constante do R.2, no processo 0004630-41.2021.8.26.0624, perante a 2ª Vara Cível local; **e conforme AV.21**, registro da penhora exequenda;

BENFEITORIAS: Consta às fls.92 (Avaliação) sobre o referido terreno, consta uma construção inacabada em tijolos, murada e com portões fechados, sem acesso ao seu interior;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$1.505.028,00 – abril/2025 (fl.92);

DÉBITO EXEQUENDO: R\$40.021,43 até 08/05/2026 (fl.183);

VALOR TOTAL DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$337.246,61 até 02/06/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 01 de outubro de 2026, às 15:00 horas, encerrando-se no dia 06 de outubro de 2026, às 15:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 26 de outubro 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 **70% (SETENTA POR CENTO)** da avaliação atualizada. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, 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, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do NCPC). **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 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 no ainda, pelos **telefones: (11) 95974-0046 / 98867-2402;** e-mail: **phillipe@argoleiloes.com.br;** e **phillipe omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br**. Ficando a executada, seu representante legal, os compromissários compradores, os credores com penhora averbada, A PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, ou na pessoa de seus Advogados. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**