

EDITAL DE 1º e 2º leilão do bem imóvel abaixo descrito e para INTIMAÇÃO do executado JOSÉ MANOEL CORRÊA COELHO (CPF. 160.145.598-41, RG.22.752.549-8-SP); a coproprietária ANA PAULA CURY FIUZA COELHO (RG. nº 29.172.693-8, CPF. nº 274.054.828-13), e demais interessados, expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo MUNICÍPIO DE TATUI (CNPJ. nº 46.634.564/0001-87), PROCESSO nº 0005434-72.2022.8.26.0624. O Doutor ANDRÉ RODRIGUES MENK, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca 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: DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma casa situada na Rua Acácio Vieira de Camargo, 425, e seu respectivo lote de terreno sob nº 07, da quadra 23, 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 da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde divide com o lote 10; e sessenta e nove metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde divide com os lotes 06, 05 e parte do lote 04; perfazendo uma área com 1.325,00 metros quadrados. **Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 0530.0042, MATRÍCULA 25.737 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP; Consta conforme AV.6**, que este imóvel não poderá ser transmitido sem as frações ideais de 1/687 avos, das matrículas nºs 25.067 e 25.068, do loteamento Pq. Res. Colina das Estrelas, em virtude de sua inseparabilidade; **conforme AV.7**, o imóvel não poderá ser transmitido sem as frações ideais de 1/687 avos das quadras 30 e 31, matrículas nºs 25.067 e 25.068, do loteamento Parque Residencial Colina das Estralas, em virtude de sua inseparabilidade, conforme AV.1, de 10 de abril de 1986; **conforme AV.8**, restrições de uso do imóvel, a serem observadas pelos proprietários; **conforme AV.9**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho e outros, no processo 1004395-04.2014.8.26.0624, em trâmite na 2ª Vara Cível local; **conforme AV.10**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho e outra, no processo 1002775-49.2017.8.26.0624, em trâmite na 2ª Vara Cível local; **conforme AV.11**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho e outra, no processo 1004771-82.2017.8.26.0624, em trâmite na 1ª Vara Cível local; **conforme AV.12**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho e outra, no processo 1003963-77.2017.8.26.0624, em trâmite na 2ª Vara Cível local; **conforme AV.13**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1004397-66.2017.8.26.0624, em trâmite na Vara Única de Porangaba/SP; **conforme AV.14**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 5002565-63.2019.8.26.0624, em trâmite na 1ª Vara Federal de Sorocaba/SP; **conforme AV.15**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1008780-87.2017.8.26.0624, em trâmite na 2ª Vara Cível Local; **conforme AV.16**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1006719-25.2018.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local; **conforme AV.17**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1005823-79.2018.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local; **conforme AV.18**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1005861-91.2018.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local; **conforme AV.19**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1007446-18.2017.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local; **conforme AV.20**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1003858-03.2017.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local; **conforme AV.21**, foi decretada a

indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 1001083-40.2018.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local; **conforme AV.22**, registro da penhora exequenda; **conforme AV.23**, Penhora do imóvel, no processo 1007814-85.2021.8.26.0624, em trâmite na 1ª Vara Cível Local; **conforme AV.24**, foi decretada a indisponibilidade dos bens de José Manoel Corrêa Coelho, no processo 001383-40.2018.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível Local; **conforme AV.25**, penhora do imóvel, no processo 0005388-49.2023.8.26.0624, execução, movida pelo Município de Tatuí/SP, em trâmite na 1ª Vara Cível Local; **conforme AV.26**, penhora do imóvel, no processo 0001097-69.2024.8.26.0624, execução, movida pelo Município de Tatuí/SP, em trâmite na 1ª Vara Cível Local;

FRAÇÃO IDEAL DE 1/687 AVOS DA QUADRA 30 (MATRICULA 25.067); e 1/687 AVOS DA QUADRA E 31 (MATRICULA 25.068), FRAÇÕES IDEAIS DO PRÉDIO DA PORTARIA E DO CLUBE);

CONSTA CONFORME AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO QUE SOBRE O REFERIDO LOTE DE TERRENO, FOI EDIFICADA UMA CASA COM 595,48m2, contendo 04 quartos, sala de estar, sala de jantar, 04 banheiros, cozinha, dispensa, edícula com 02 quartos e 02 banheiros, lavandeira e piscina.

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$2.448.940,00 – novembro/2023 (fl.463).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$2.779.519,80 até 01/06/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$491.616,61 - setembro/2023 (fls.447/449);

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$7.486,83 até 03/06/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 16 de setembro de 2026, às 15:00 horas, encerrando-se no dia 21 de setembro de 2026, às 15:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando-se no dia 13 de outubro de 2026, às 15:00 horas..

CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor da avaliação (2º leilão). 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., através do site www.bb.com.br 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. **DESISTÊNCIA ou ACORDO EXTRAJUDICIAL:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. **Artigo 843 NCPC** - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao

coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação; **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 ainda, pelo **Telefones: (11) 95974-0046 / (11) 98867-2402; e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; phillipe_omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br**. Ficando o executado **JOSÉ MANOEL CORRÊA COELHO** (CPF. 160.145.598-41, RG.22.752.549-8-SP); a coproprietária **ANA PAULA CURY FIUZA COELHO** (RG. nº 29.172.693-8, CPF. nº 274.054.828-13), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). 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.**