

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUI/SP

EDITAL de 1ª e 2ª PRAÇA de LEILÃO DE BEM IMÓVEL e para intimação dos executados, **ALEX MARTINS DE OLIVEIRA**, CPF nº 319.901.438-06, **LUIZ RODRIGUES DA CRUZ**, CPF nº 055.271.578-69, COPROPRIETÁRIA: **LUIZA RODRIGUES DA CRUZ**, CPF nº 283.352.948-10; **PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUI**, CNPJ nº 46.634.564/0001-87, e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Despejo por Inadimplemento, ora em fase de Execução, **Processo nº 0002532-78.2024.8.26.0624**, figurando como exequente, **CARLOS ANTONIO PISTONI**, CPF nº 024.467.988-61.

Ao Dr. Rubens Petersen Neto, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do CPC e Prov. CSM 2306/15, 2427/17 e 2614/21, além do CG nº 19/21 do TJ/SP, através do portal de leilões on-line (www.gleiloes.com.br), exclusivamente por meio eletrônico, levará a público pregão de venda e arrematação do(s) bem(ns) penhorado(s) no **1º Leilão com início no dia 06 de Abril de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 9 de Abril de 2026 às 10:00 horas, entregando-o(s) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 09 de Abril de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 29 de Abril de 2026 às 10:00 horas, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 75,00% do valor de avaliação atualizada em atenção ao disposto do (Art. 843 do CPC) ou, o(s) bem(ns) imóvel(eis) abaixo descrito(s), conforme o constante do presente edital.**

DO BEM IMÓVEL: 01 (UM) PRÉDIO de 81,36m2 área construída e seu respectivo terreno 125,00m2 – Jardim Rosa Garcia – Tatuí/SP, localizado na Rua Benedito Lopes, nº 140, assim descrito: o lote de terreno sob nº 14 da quadra BB, do loteamento denominado Jardim Rosa Garcia, nesta cidade, município e comarca de Tatuí, medindo 5,00 metros de frente e de fundos e 25,00 metros de cada lado da frente aos fundos, perfazendo a área de 125,00 metros quadrados, dividindo na frente com a rua l, do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 14-A, e nos fundos com o lote 19-A. **AV. 4 –** Averbação do projeto aprovado, foi construído no imóvel descrito, um prédio com a área de 56,30m2, contendo: 2 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 2 hall, na Rua Benedito Lopes, Jardim Rosa Garcia, nesta cidade de Tatuí/SP, o qual recebeu o nº 140, da referida via pública. **AV. 5 –** Consta da cláusula Décima, do Contrato Padrão devidamente aprovado e arquivado neste Cartório, *restrições de uso do imóvel*, a serem observadas pelos proprietários. Imóvel esta cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0647.0028-ZN-07. Há débitos de IPTU/ITR. Imóvel matriculado sob nº 46.021 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP. **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** **DEPOSITÁRIO FIEL: LUIZ RODRIGUES DA CRUZ**, CPF nº 055.271.578-69. Não se tem notícia se o imóvel está ocupado ou vago, portanto, o pretendente a sua arrematação deverá diligenciar até o local onde encontra-se o bem penhorado, para certificar-se de seu estado físico (tamanho construção e terreno). **O bem será vendido em caráter “ad corpus” no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Fica sob responsabilidade do arrematante a imissão na posse do imóvel, na eventualidade do mesmo encontrar-se ocupado. ÔNUS: Av. 6 –** Averbação da distribuição de Cumprimento de Sentença - 2ª VC de Tatuí/SP Processo nº 0002532-78.2024.8.26.0624 “exequenda”. Consulta ao ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóvel em 06/02/2026. **Conforme Extratos de Débitos da Prefeitura Municipal de Tatuí SP –** consta total de débitos: R\$ 400,03 (Quatrocentos Reais e Três Centavos), consulta em 06/02/2026. **BENFEITORIAS:** Segundo Avaliação de fls. 167 a 174 - O Nobre Perito relatou: o imóvel é localizado na Rua Benedito Lopes, nº 140 – Jardim Rosa Garcia – Tatuí/SP, sendo que a medida do terreno é 5mts de frente por 25mts de fundo, no total de 125m2. Área construída medindo 81,36m2. O imóvel se encontra em bom estado de conservação, separada em seguintes cômodos, garagem coberta, dois quartos, sala, cozinha e banheiro, no fundo área coberta e também se encontra em bom estado de conservação. **Certidão de Valor Venal - Prefeitura Municipal de Tatuí SP –** Exercício 2026, consta: Área do Terreno: 125,00 m2 – Área Edificada: 81,36 m2. Paire por regularização perante a municipalidade e cartório de registro de imóveis. **OBSERVAÇÃO:** Conforme Decisão de fls. 179, partes ...“ o imóvel será vendido em sua integralidade,

preservada a cota do cônjuge alheio à execução, bem como de que 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, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.”

AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais), realizada em 21 de Janeiro de 2025 - Fls. 167 a 174 e 179.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 156.615,78 (Cento e Cinquenta e Seis Mil, Seiscentos e Quinze Reais e Setenta e Oito Centavos), atualizada em Janeiro/2.026, que será atualizada até o início do praceamento “leilão” pelos índices da Tabela Prática do TJSP.

VALOR DA CAUSA: R\$ 97.011,11 (Noventa e Sete Mil, Onze Reais e Onze Centavos), atualizada em Julho/2024. Fls. 96 a 97.

CONDIÇÕES DE VENDA: Conforme disposto nos **Provimentos CSM (Conselho Superior da Magistratura)** nº 2306/15, 2427/17 e 2614/21, além do CG nº 19/21 do TJ/SP, **disponibilizado no site:** www.glleiloes.com.br.

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo leiloeiro, Maurício Gomes Leiteiro, JUCESP nº 665.

FORMAS DE PAGAMENTO - ARREMATAÇÃO:

À VISTA – Os preços do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências) ou através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser depositada nos autos do processo, mediante emissão de guia de depósito, no prazo de 24 horas da realização do leilão, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 884 do CPC, e ato contínuo, ser requerido seu levantamento conforme disciplina o artigo 267 das Normas da Corregedoria – TOMO. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomendamos esperar o recebimento deste e-mail. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha pago as guias de depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, nos termos do artigo 897 do CPC. A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante conforme condições de pagamento acima indicadas.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Cumprido a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895, inciso I, II e parágrafos do NCPC, poderão ser apresentadas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal igual ou superior a 25% do valor da proposta (pagamento através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, obtida através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, e o restante em até 30 parcelas, com indexador de correção monetária apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem, **ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação.** A proposta dever ser apresentada (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **75,00%** do valor de avaliação atualizada. A “proposta escrita” deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@glleiloes.com.br.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o)s executada(o)s, após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda). **ACORDO:** Sendo firmado acordo entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro correspondentes a 5% (cinco por cento) sobre o valor acordado.

ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo a ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Morvan de Figueiredo, nº 65, Sala 101, Centro, Guarulhos – SP, ou ainda, pelo telefone (11)2408-7433 e e-mail: contato@gleiloes.com.br

Fica(m) o(s) executado(s), e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, em atenção ao disposto nos parágrafos do artigo 889 do CPC, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. **Consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento - Ação Declaratória de Nulidade nº 1001855-94.2025.8.26.0624 - “Recurso Especial”. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Na eventualidade de haver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que os bens penhorados se encontram, devendo o licitante/arrematante verificá-los “*in locu*” e sob sua responsabilidade. A publicação deste edital será realizada com fulcro no Artigo 887, parágrafo 2º da Lei 13.105/15 (Novo CPC) e supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. 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.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

DR. RUBENS PETERSEN NETO
JUIZ DE DIREITO