

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1006235-39.2020.8.26.0624](#) - Despesas Condominiais.  
**EXEQUENTE:** **CONDOMÍNIO RES. PARQUE TOLEDO** - CNPJ 21.450.835/0001-13.  
**EXECUTADO:** **TIAGO DIAS DE RAMOS** - CPF 919.897.605-20.  
**INTERESSADOS:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)** - CNPJ 00.360.305/0001-04;  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ** - CNPJ 46.634.564/0001-87.

**1º LEILÃO:** início em **14/10/2024**, às **10h30min**, e término em **17/10/2024**, às **10h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **17/10/2024**, às **10h31min**, e término em **06/11/2024**, às **10h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **70% (setenta por cento)** do valor atualizado do bem.

**DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 202**, localizado no 1º pavimento, do bloco 18, do Condomínio Residencial "Parque Toledo", situado na rua José Antônio de Souza, nº 425, neste Município de Tatuí(SP), com área útil de 46,59m², área comum de 41,36m², e área total de 87,95m², com fração ideal no terreno de 0,003446312. MATRÍCULA: 87.391, do CRI de Tatuí/SP. LOCALIZAÇÃO (Av. 2, de 27/03/2015): Rua José Antônio de Souza, 145, São Lázaro, Tatuí, SP, CEP 18274-030. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado.

**AValiação:** R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), em outubro de 2021, que, atualizado, corresponde à **R\$ 151.072,74 (cento e cinquenta um mil, setenta e dois reais e setenta e quatro centavos)**, em agosto de 2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 29.734,20 (vinte e nove mil, setecentos e trinta e quatro reais e vinte centavos), em julho de 2024 (385/387), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob o nº 1.197, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

**I.II - DIREITO DE PREFERÊNCIA:** tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

**II - ÔNUS:** a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 126/127 dos autos. Consta na R. 6, de 28/08/2015, da matrícula, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida, cujo valor atualizado, conforme apresentado pela credora fiduciária às fls. 326 dos autos, monta em R\$ 115.644,04 (cento e quinze mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos), em 22/11/2023. Conforme v. Acórdão juntado às fls. 372/379 dos autos, o débito condominial terá preferência em face do débito fiduciário. Diante da ausência do número do contribuinte na matrícula, não foi possível verificar a existência de débitos tributários (IPTU) sobre o imóvel, entretanto, mesmo que existam, estes não serão de responsabilidade do arrematante. Não há nos autos outras informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de natureza tributária (IPTU), conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), que serão sub rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>2</sup> Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do Art. 550, do CPC. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) meses, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (1) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (2) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado. c) 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.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do(a) Executado(a), salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para

---

<sup>2</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**VII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou do sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 1.625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Tatuí, 04 de Setembro de 2024.

**LIGIA CRISTINA BERARDI MACHADO**

Juiz(a) de Direito