SERVIÇO DE ANEXO FISCAL DA COMARCA DE TATUÍ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **MANTOVANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrito no CNPJ sob nº 05.617.812/0001-02 na pessoa de seu representante legal, dos interessados **QUIOZUMI GUIOTOKU IWANO** inscrito no CPF sob nº 650.020.248-15 e sua cônjuge **RITA COELHO IWANO** inscrita no CPF sob nº 941.453.007-00 (**Av.04 da matrícula**), **e demais interessados.** O **DR. ANDRÉ RODRIGUES MENK,** MMº. Juiz de Direito do Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Tatuí - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução Fiscal** - em que **PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ** move em face do referido requerido – Processo nº **1504516-28.2021.8.26.0624** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 12/02/2027 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 16/02/2027 às 14:15h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 08/03/2027 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem Mantovani Empreendimentos Imobiliários LTDA. (fs. 88), na pessoa de seu representante legal, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Terreno com A.T 150,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O lote de trreno sob n.º 40, da quadra "V", com frente para a Rua Maria José Beltrami Bordi, do loteamento denominado "Jardim Mantovani", localizado no Bairro do Rio Tatuí, desta cidade, município e comarca de Tatuí-SP, com as

seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 6,00m confrontando com a Rua Maria José Beltrami Bordi, pelos fundos mede 6,00m confrontando com o lote 23, do lado direito de quem da Rua Maria José Beltrami Bordi olha para o imóvel mede 25,00m confrontando com o lote 39, do lado esquerdo mede 25,00m confrontando com o lote 41, encerrando a **área de 150,00m2**. **Consta** na **Av.03** que há restrições de uso do imóvel. **Imóvel localizado na Rua Maria José Beltrami Bordi, Lote nº 40, Quadra "V", Jardim Mantovani, Bairro do Rio Tatuí, ao lado do numeral 367 (fls. 102), Tatuí/SP. Imóvel matrícula** nº **61.877** do **CRI** de **Tatuí/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.05-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. **Consta** em **fls. 120**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Tatuí/SP, no valor de **R$ 1.610,37** (um mil, seiscentos e dez reais e trinta e sete centavos), atualizado em 26/10/2026.

Obs.: Foi detectado por meio da Av.04 que foi apresentada Carta de Quitação do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, em favor dos compromissários, o Sr. Quiozumi Guiotoku Iwano e Rita Coelho Iwano, exclusivamente para fins de exoneração de responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou beneficiário da regularização, razão pela qual inserimos os compromissários no rol dos intimados (Sr. Quiozumi Guiotoku Iwano e Rita Coelho Iwano)

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 111.889,88 (cento e onze mil, oitocentos e oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos), para Novembro/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Tatuí/SP, 06 de Outubro de 2026.

DR. ANDRÉ RODRIGUES MENK

MMº. Juiz de Direito do Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Tatuí - SP