

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP

O **Dr. Felipe Junqueira D Ávila Ribeiro**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1001120-72.2017.8.26.0614 - Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **INCETEL INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA**, CNPJ: 46.674.081/0001-06, na pessoa do seu representante legal;
- **ALEXANDRE JOSÉ DE OLIVEIRA**, CPF: 279.387.898-79;
- **DANIELA GUARDIANO DE OLIVEIRA**, CPF: 314.658.108-62;
- **MARIA JOSÉ GUARDIANO DE OLIVEIRA**, CPF: 126.606.828-79;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAMBAÚ/SP;**
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, autos n. 1000218-85.2018.8.26.0614; 1001570-15.2017.8.26.0614; 1000218-85.2018.8.26.0614 e 0000450-80.2019.8.26.0614; 0000646-45.2022.8.26.0614; 0000112-67.2023.8.26.0614; 0000520-92.2022.8.26.0614; 1001147-16.2021.8.26.0614; 1001184-48.2018.8.26.0614;
- **VARA DO TRABALHO DE PORTO FERREIRA/SP**, autos n. 0010482-88.2018.5.15.0048;
- **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, autos n. 1000508-03.2018.8.26.0614;

1º Leilão

Início em **07/08/2026**, às **16:30hs**, e término em **10/08/2026**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.334.702,97, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/08/2026**, às **16:31hs**, e término em **31/08/2026**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 800.821,78, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO, SITUADO NO LADO PAR DA RUA RUBENS MARTINS VILLELA, DISTANTE 51,00 METROS DA CONFLUÊNCIA DESTA RUA COM A ESQUINA DA RUA 09(NOVE), NESTA CIDADE E CIRCUNSCRIÇÃO DE TAMBAÚ, consistente do lote n. 10 (dez) da quadra "F", do loteamento industrial denominado "Jardim Manoel Meireles Alves", assim descrito: - Frente para a Rua Rubens Martins Villela, mede 90,00m (noventa metros); de um lado e confrontando com o lote n. 06, mede 120,00m (cento e vinte metros); de outro lado e confrontando com o lote n. 14, mede 120,00 (cento e vinte metros); e aos fundos e confrontando com a Rua 14 (quatorze), mede 90,00m (noventa metros); totalizando uma área de 10.800,00 metros quadrados.

Matrícula: 4.638 do Cartório de Registro de Imóveis de Tambaú/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 337/338 dos autos. Consta, na **AV.2, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1000218-85.2018.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta, na **AV.3, PENHORA** derivada dos autos n. 0010482-88.2018.5.15.0048, da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta, na **AV.4, PENHORA** derivada dos autos n. 1001570-15.2017.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta, na **AV.5, PENHORA** derivada dos autos n. 1000218-85.2018.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta, na **AV.6 PENHORA** derivada dos autos n. 0000450-80.2019.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta, na **AV.7, PENHORA** derivada dos autos n. 1001184-

48.2018.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta, na **AV.8, PENHORA** derivada dos autos n.0000520-92.2022.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta dos autos, fls. 371 e 416, pedido de reserva de numerário derivado dos autos n. 0010482-88.2018.5.15.0048, da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta, na **AV.9, PENHORA** derivada dos autos n. 1000508-03.2018.8.26.0614 do Juizado Cível e Criminal do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 1001147-16.2021.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta dos autos, fls. 337, a informação de edificações no terreno não averbadas na matrícula. É ônus do arrematante eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 96.05.050.0002.001; 96.05.050.0002.002; 96.05.050.0002.003; 96.05.050.0002.004; Consta dos autos, fls. 648/660, a informação sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R\$ 201.722,11, atualizados até 11/05/2026. **DEPOSITÁRIO:** Alexandre José de Oliveira, coexecutado.

Avaliação: R\$ 1.200.000,00, em março de 2024.

Débito da ação: R\$ 429.826,25, em fevereiro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, _____, diretor(a), conferi.



Tambaú/SP, 15 de junho de 2026.

Dr. Felipe Junqueira D Ávila Ribeiro

Juiz de Direito