

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: 1001326-47.2021.8.26.0614 – Execução Fiscal – IPTU.

Exequente: PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBAÚ, na pessoa de seu Procurador Legal;

Executados:

- **MARCELO DONIZETTI FURINI**, CPF: 142.116.878-24;
- **MARCOS ANTONIO FURINI**, CPF: 039.952.368-55;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE TAMBAÚ;**
- **TANIA MARIA PIERUZZI FURINI**, CPF: N/C (**Cônjuge de Marcos Antonio Furini e coproprietária**);
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal (**credor hipotecário**);
- **VARA DO TRABALHO DE PORTO FERREIRA/SP**, autos nº 0143200-69.2006.5.15.0048; 0126600-70.2006.5.15.0048; 223100-72.2004; 93300-83.2007; 0198600-39.2004.5.15.0048;
- **OFÍCIO JUDICIAL COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, autos nº 614.01.2005.000675-1;
- **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, autos nº 0001154-69.2014.8.26.0614;
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, autos nº 0000665-13.2006.8.26.0614; 0000676-76.2005.8.26.0614; 0002073-78.2002.8.26.0614;

1º Leilão

Início em 21/10/2025, às 11:15hs, e término em 24/10/2025, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.251.039,92, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/10/2025, às 11:16hs, e término em 14/11/2025, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 875.727,94, correspondente a **70,00%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte da executada, resguardando os direitos dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

IMÓVEL REMANESCENTE "F", DE FORMA IRREGULAR, SITUADO NA RUA DR. ALFREDO GUEDES, NESTA CIDADE E CIRCUNSCRIÇÃO DE TAMBAÚ, DISTANTE 25,00 METROS DA CONFLUÊNCIA DESTA RUA COM A ESQUINA DA RUA CEARÁ;

medindo 38,50m (trinta e oito metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua Dr. Alfredo Guedes; de um lado e confrontando com Amadeu Venturini, José Geraldo Nogueira Correa e Nascimento & Cia Ltda (outrora terreno "C"), mede 80,00m (oitenta metros); de outro lado, mede 26,00m (vinte e seis metros), deflete à esquerda (ângulo reto) e mede 9,00m (nove metros), confrontando nessas duas últimas extensões com o lote nº 01; deflete à direita (ângulo reto) e mede 54,00m (cinquenta e quatro metros), confrontando com Sebastião P. Somera e Cláudio Caminoto (outrora terreno "D"); e aos fundos e confrontando com Nascimento & Cia Ltda (outrora terreno "C"), mede 47,50m (quarenta e sete metros e cinquenta centímetros); totalizando uma área de 3.566,00 metros quadrados, no qual encontra-se construída uma pequena e antiga cerâmica de telhas, com aproximadamente 442,00 metros quadrados de área construída,

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 132):

Matrícula nº: 5.597 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 129. Consta na **AV. 1 HIPOTECA**, cédular de primeiro grau sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S.A, CNPJ: 00.000.000/0001-91. Consta na **AV. 2 HIPOTECA**, cédular de segundo grau sem

concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S.A, CNPJ: 00.000.000/0001-91. Consta na **R. 7 HIPOTECA**, cédular de terceiro grau sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S.A, CNPJ: 00.000.000/0001-91. Consta na **AV. 9 PENHORA** derivada dos autos nº 0143200-69.2006.5.15.0048 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA** derivada dos autos nº 0126600-70.2006.5.15.0048 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 11 RETIFICAÇÃO DE PENHORA** derivada dos autos nº 0143200-69.2006.5.15.0048 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 12 PENHORA** derivada dos autos nº 223100-72.2004 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 14 PENHORA** derivada dos autos nº 223100-72.2004 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 15 PENHORA** derivada dos autos nº 614.01.2005.000675-01 do Ofício Judicial Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA** derivada dos autos nº 0001154-69.2014.8.26.0614 do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 17 PENHORA** derivada dos autos nº 93300-83.2007 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 18 PENHORA** derivada dos autos nº 0000665-13.2006.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 19 PENHORA** derivada dos autos nº 0000676-76.2005.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 20 PENHORA** derivada dos autos nº 0198600-39.2004.5.15.0048 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 21 PENHORA** derivada dos autos nº 0002073-78.2002.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 22 PENHORA** derivada dos autos nº 0198600-39.2004.5.15.0048 da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP.

CONTRIBUINTE nº: 94-22-096-0007-001/002; Em pesquisa realizada em setembro de 2025 **há débitos** no valor total de R\$ 166.183,98. **DEPOSITÁRIO:** Marcelo Donizetti Furini

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

Débito da ação: R\$ 36.182,20, em julho de 2025, 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:



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. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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.

6 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Tambaú/SP, 12 de setembro de 2025.

Dr. Felipe Junqueira D Ávila Ribeiro

Juiz de Direito