

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: 0001449-53.2007.8.26.0614 – Ação Civil Pública

Exequente: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, na pessoa de seu Promotor de Justiça;

Executado: CARLOS ALBERTO TEIXEIRA, CPF: 641.429.908-10;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAMBAÚ/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **SICAR – SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL;**
- **IBAMA – INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS RENOVÁVEIS;**
- **ESPÓLIO DE CIDINALVA MARIA DO NASCIMENTO TEIXEIRA**, representada por sua inventariante **PRISCILLA TEIXEIRA RODRIGUES**, CPF: 270.831.048-83 (**Coproprietária**);
- **BENEDITO APARECIDO GALDINO**, CPF: 821.663.668-72 (**Coproprietário**);
- **JOSÉ BUENO**, CPF: 387.886.168-00 (**Coproprietário**);
- **MARILDA DE LURDES VOLTARELLI BUENO**, CPF: 290.724.488-47 (**Coproprietária**);
- **MARTA CRISTINA MONTEIRO VIEL RODRIGUES**, CPF: 252.940.588-39 (**Coproprietária**);
- **MATEUS COSTA RODRIGUES**, CPF: 253.680.178-04 (**Coproprietário**);
- **DORIVAL TAVARES VIDERA**, CPF: 129.766.018-87 (**Coproprietária**);
- **MARIA EUNICE BASSANESI VIDEIRA**, CPF: 142.120.858-01 (**Coproprietária**);
- **CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, autos n. 2012/25033;

- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, autos n.
0002940-56.2011.8.26.0614; 1000373-93.2015.8.26.0614;
0001120-36.2010.8.26.0614;
- **1ª VARA FEDERAL DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP**, autos n.
0000014-35.2009.4.03.6115;

1º Leilão

Início em 05/06/2026, às 15:45hs, e término em 09/06/2026, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R\$ 172.198,32; **LOTE 02:** R\$ 76.091,08, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 09/06/2026, às 15:46hs, e término em 30/06/2026, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R\$ 86.099,16; **LOTE 02:** R\$ 38.045,54, correspondentes a **50%** dos valores das avaliações atualizadas;

Descrição do Bem

LOTE 01 - FRAÇÃO IDEAL DE 50% SOBRE UM LOTE DE TERRENO, SITUADO NO LADO IMPAR DA AVENIDA AGOSTINHO JOSÉ DA CUNHA, DISTANTE 14,00 METROS DA CONFLUÊNCIA DESTA AVENIDA COM A ESQUINA DA RUA 19 (DEZENOVE), NESTA CIDADE E CIRCUNSCRIÇÃO DE TAMBAÚ, NO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DAS PITAS, consistente do lote nº 18 (dezoito), da quadra T, medindo 10,00m (dez metros) de frente e fundos, por 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, confrontando na lateral esquerda com o lote nº 17, na lateral direita confrontando com o lote nº 19, aos fundos com o lote nº 15, e a frente com dita Avenida Agostinho José da Cunha, perfazendo uma área de 250,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 728/729): Foi construída uma casa com aproximadamente 100 metros quadrados.

Matrícula nº: 2606 do Cartório de Registro de Imóveis de Tambaú/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 724 dos autos, bem como na **AV. 9** da matrícula. Consta na **AV. 7 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 2012/25033 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo/SP. Consta na **AV. 8 PENHORA**, derivada dos autos n. 0002940-56.2011.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 9.142.101.501.8000; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 100.000,00, em setembro de 2015.

LOTE 02 - FRAÇÃO IDEAL DE 21,4356346% SOBRE UMA GLEBA A-1, COM UMA ÁREA DE 7,203 ALQUEIRES, SITUADA NA FAZENDA BEBEDOURO E SÍTIO VISTA ALEGRE, NESTE MUNICÍPIO E CIRCUNSCRIÇÃO DE TAMBAÚ, confrontando com as propriedades de Felipe Gelaverti (atual) Julieta Biasoli Dib e Outros, Agenor Ramos, Rodovia DER – Tambaú – Santa Rosa de Viterbo e Gleba B de propriedade de Dorival Tavares Videira e Outro, devidamente cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), sob o nº 619.108.002.224 DV-9; área total 48,4; fração mínima de parcelamento 3,0; mód. fiscal 20,0; nº de mód. fiscais 2,27. **AV. 13 RETIFICAÇÃO DE ÁREA,** Ação de Retificação de Área, feito número 299/99 do Ofício Judicial – Seção Cível desta Comarca, arquivado em Cartório, o imóvel retro matriculado passou a ter a área e descrição seguinte:- **GLEBA A-1, COM A ÁREA DE 19,3155 HAS (DEZENOVE HECTARES, TRINTA E UM ARES E CINQUENTA E CINCO CENTIARES), SITUADA NA FAZENDA BEBEDOURO E SÍTIO VISTA ALEGRE, NESTE MUNICÍPIO E CIRCUNSCRIÇÃO DE TAMBAÚ,** com a seguinte descrição perimétrica, azimutes, distâncias e confrontações:- Tem início no ponto 1, cravado junto à Rodovia SP-332, de propriedade do DER (Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo) e a propriedade do sr. Agenor Ramos; daí, com azimute de 23° 53' 49" e distância de 38,98 metros vai ao ponto 2; daí, com azimute de 27° 06' 46" e distância de 21,57 metros vai ao ponto 3; daí, com azimute de 29° 53' 59" e distância de 131,86 metros vai ao ponto 4; daí, com azimute de 30° 26' 06" e distância de 58,42 metros vai ao ponto 5; daí, com azimute de 51° 52' 17" e distância de 40,33 metros vai ao ponto 6; daí, com azimute de 51° 52' 17" e distância de 60,00 metros vai ao ponto 7; daí, por um pequeno córrego, acompanhando suas sinuosidades, pela margem direita do referido córrego, por uma distância de 51,57 metros vai ao ponto 8, confrontando do ponto 1 ao ponto 8 com a propriedade do sr. Agenor Ramos; daí, com azimute de 317° 58' 54" e distância de 134 metros vai ao ponto 9; daí, com azimute de 324° 28' 59" e distância de 91 metros vai ao ponto 10; daí, com azimute de 328° 47' 01" e distância de 26,93 metros vai ao ponto 11; daí, com azimute de 330° 30' 26" e distância de 25,50 metros vai ao ponto 12; daí, com azimute de 331° 03' 41" e distância de 19,66 metros vai ao ponto 13; daí, com azimute de 288° 35' 09" e distância de 18,93 metros vai ao ponto 14; daí, com azimute de 288° 26' 57" e distância de 38,44 metros vai ao ponto 15; daí, com azimute de 289° 26' 02" e distância de 106,37 metros vai ao ponto 16; daí, com azimute de 289° 05' 05" e distância de 100,84 metros vai ao ponto 17; daí, com azimute de 289° 15' 32" e distância de 39 metros vai ao ponto 18, confrontando do ponto 8 ao ponto 18 com a propriedade de Sra. Julieta Biasoli Dib e outros; daí, com azimute de 217° 18' 09" e distância de 194 metros vai ao ponto 19; daí, com azimute de 217° 26' 06" e distância de 20 metros vai ao ponto 20, confrontando do ponto 18 ao ponto 20 com a propriedade de Dorival Tavares Videira e José Orivaldo Videira; daí, com azimute de 128° 28' 21" e distância de 18,37 metros vai ao ponto 21; daí, com azimute de 127° 59' 01" e distância de 32 metros vai ao ponto 22; daí, com azimute de 125° 37' 33" e distância de 81 metros vai ao ponto 23; daí, com azimute de 124° 41' 15" e distância de 24,82 metros vai ao ponto 24; daí, com azimute de 122° 59' 41" e distância de 25,06 metros vai ao ponto 25; daí, com azimute de 121° 38' 29" e distância de 17,68 metros

vai ao ponto 26; daí, com azimute de 120° 57' 07" e distância de 18,21 metros vai ao ponto 27; daí, com azimute de 119° 27' 23" e distância de 13,97 metros vai ao ponto 28; daí, com azimute de 118° 19' 17" e distância de 61,85 metros vai ao ponto 29; daí, com azimute de 118° 46' 52" e distância de 43,89 metros vai ao ponto 30; daí, com azimute de 118° 51' 22" e distância de 80,01 metros vai ao ponto 31; daí, com azimute de 118° 43' 24" e distância de 80,01 metros vai ao ponto 1, onde se iniciou esta descrição, e confrontando do ponto 20 ao ponto 1 com a Rodovia SP-332,

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 1.896):

Matrícula nº: 3966 do Cartório de Registro de Imóveis de Tambaú/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 724 dos autos, bem como na **AV. 28** da matrícula. Consta na **AV. 22 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0001449-53.2007.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 23 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 2012/25033 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo/SP. Consta na **AV. 24 PENHORA**, derivada dos autos n. 0002940-56.2011.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 25 PENHORA**, derivada dos autos n. 0001120-36.2010.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 26 PARTE DO IMÓVEL FOI USUCAPIDA**, nos autos nº 1000373-93.2015.8.26.0614, da Vara Única desta Comarca, transitada em julgado em 12 de dezembro de 2017, que ficarão arquivados em cartório, parte do imóvel, com uma área equivalente a 2,1343ha ou 21.343,489 metros quadrados, identificada na R.21 desta matrícula (R.21-M.3966), foi USUCAPIDA dando origem ao imóvel da matrícula nº 12463, do livro 2 de Registro Geral desta Comarca. Consta na **AV. 27 PENHORA**, derivada dos autos n. 0000014-35.2009.4.03.6115 da 1ª Vara Federal de São Carlos/SP. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: N/C; INCRA: 619.108.006.912-1; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 348.207,43, em sua totalidade, certifico mais que considerando a fração de 21,4356346% o valor é R\$ 74.640,47, em novembro de 2025, conforme reavaliação de fls. 1.896.

Débito da ação: R\$ 170.920,79, em abril de 2013, a ser atualizado até a data da arrematação.

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**  **Parcelad**  **Por**
vista **o** **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.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

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, 09 de abril de 2026.

Dr. Felipe Junqueira D Ávila Ribeiro

Juiz de Direito