

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP

O **Dr. Matheus Marostica Bressanin**, 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 **EUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº **464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1001265-31.2017.8.26.0614 – Execução de Título Extrajudicial.

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

Executado:

- **INCETEL INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA**, CNPJ 46.674.081/0001-06, na pessoa de seu representante legal;
- **ALEXANDRE JOSÉ DE OLIVEIRA**, CPF 279.387.898-79;
- **DANIELA RISSARDI DE OLIVEIRA**, CPF 331.021.188-60;
- **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**, processo nº 1000218-85.2018.8.26.0614; 1001570-15.2017.8.26.0614; 0000450-80.2019.8.26.0614; 0000646-45.2022.8.26.0614; 0000112-67.2023.8.26.0614; 0000520-92.2022.8.26.0614 e 1001147-16.2021.8.26.0614;
- **VARA DO TRABALHO DE PORTO FERREIRA/SP**, processo nº 0010482-88.2018.5.15.0048;
- **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, processo nº 1000508-03.2018.8.26.0614;

1º Leilão

Início em 05/06/2026, às 14:45hs, e término em 09/06/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 996.759,10, 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 14:46hs, e término em 30/06/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 598.055,46, 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 nº 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 nº 06, mede 120,00m (cento e vinte metros); de outro lado e confrontando com o lote nº 14, mede 120,0m (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.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 796/832): A indústria está desativada e foi vítima de sinistros: ocorrência de incêndio e ruína de cobertura de galpão aos fundos, a maior parte das construções apresentam-se com estruturas comprometidas, conforme descrito a seguir: Barracões de produção (produção, barreiro e secagem) com estruturas em estado de demolição e ruínas, principalmente a cobertura do galpão – aproximadamente 2.000,00m² estruturas edificadas, que não ruíram. 02 galpões metálicos cobertos com telha sem fechamento lateral e sem pisos – aproximadamente 700,00m². 02 edificações administrativas encontram-se em estado de demolição e tomada por insetos (pulgas), com madeiramento do telhado já comprometido, idem para o escritório com conservação em estado ruim e potencial risco de ruptura da cobertura industrial sobre a laje – aproximadamente 100,00m²

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

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 103 dos autos. Consta na **AV. 2 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos nº 1000218-85.2018.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 3 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0010482-88.2018.5.15.0048, da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta na **AV. 4 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1001570-15.2017.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 5 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1000218-85.2018.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 6 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0000450-80.2019.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 7 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1001184-48.2018.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 8 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0000520-92.2022.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 9 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1000508-03.2018.8.26.0614 do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA** derivada dos autos do processo de Execução Fiscal nº 1001147-16.2021.8.26.0614 do Ofício Judicial do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta dos autos, fl. 502, pedido de reserva de numerário derivado dos autos do processo nº 0010482-88.2018.5.15.0048, da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta dos autos, fls. 507-509, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos do processo nº 0000646-45.2022.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta, **HABILITAÇÃO DE CRÉDITO**, dos autos do processo nº 0000112-67.2023.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP, em trâmite. Consta na fl. 637 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada nos autos do processo nº 0000520-92.2022.8.26.0614, da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta dos autos, fls. 356-378, a informação de edificações no terreno não averbadas na matrícula. É ônus do arrematante eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 96.05.050.0002.001/003/004; Em pesquisa realizada em 10 de abril de 2026, foram identificados **débitos fiscais** no valor de R\$ 171.916,89. **DEPOSITÁRIO:** Alexandre José de Oliveira, coexecutado.

Avaliação: R\$ 976.000,00, em outubro de 2025.

Débito da ação: R\$ 1.174.861,06, em junho de 2024, 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 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.

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

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Tambaú/SP, 10 de abril de 2026.

Dr. Matheus Marostica Bressanin

Juiz de Direito