

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP

O **Dr. Felipe Junqueira D' Avila 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: 0000029-51.2023.8.26.0614 – Cumprimento de sentença.

Exequente: M. C. Z. CORREA & CIA. LTDA, CNPJ: 50.072.404/0001-69, na pessoa de seu representante legal;

Executada: LETÍCIA DANIELE DE MIRANDA, CPF: 394.868.708-02;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAMBAÚ/SP;**
- **ILDA BORG DE MIRANDA**, CPF: 048.543.868-27 (**Coproprietária**);
- **REINALDO DE MIRANDA**, CPF: 056.553.998-14 (**Coproprietário**);
- **MARCIA AMELIA DE MIRANDA SOARES**, CPF: 063.939.718-55 (**Coproprietária**);
- **IVONETE TANIA DE MIRANDA JANUARIO**, CPF: 321.457.868-56 (**Coproprietária**);
- **IVANA DE MIRANDA BRAGANHOLLI**, CPF: 309.164.788-90 (**Coproprietária**);
- **REGINA CÉLIA CARDOSO DE MIRANDA**, CPF: 050.445.898-10 (**Coproprietária**);
- **ALINI MIRANDA DA COSTA**, CPF: 328.278.278-08 (**Coproprietária**);
- **JOSÉ EDUARDO CARDOSO MIRANDA**, CPF: 463.826.098-54 (**Coproprietário**);
- **RAFAEL DE MIRANDA**, CPF: 353.237.088-32 (**Coproprietário**);
- **TANIA APARECIDA DE OLIVEIRA MIRANDA**, CPF: 115.308.078-83 (**Cônjuge do coproprietário Reinaldo de Miranda**);
- **JOÃO ANTONIO SOARES**, CPF: 064.805.298-20 (**Cônjuge da coproprietária Marcia Amelia de Miranda Soares**);
- **Manoel Messias Januário**, CPF: 925.627.448-53 (**Cônjuge da coproprietária Ivonete Tania de Miranda Januario**);
- **LUIZ BENEDITO BRAGANHOLLI**, CPF: 848.657.688-15 (**Cônjuge da coproprietária Ivana de Miranda Braganholli**);
- **SIDNEY DA COSTA**, CPF: 288.880.018-75 (**Cônjuge da coproprietária Alini Miranda da Costa**);

1º Leilão

Início em 27/07/2026, às 16:00hs, e término em 30/07/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 155.590,03, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 30/07/2026, às 16:01hs, e término em 20/08/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 153.256,17, correspondente a **98,5%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando os direitos dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO DESIGNADO COMO SENDO LOTE 21 DA QUADRA B, COM FRENTE PARA A RUA ANTÔNIO IGNÁCIO, NO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM PRIMAVERA”, NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA DE TAMBAÚ, com as seguintes medidas e confrontações: mede 8,80m de frente para a Rua Antônio Ignácio; 9,17m nos fundos onde confronta com a propriedade de Genesio Laudizio Pedro Torelli; 15,96m do lado direito de quem da Rua Antônio Ignácio olha para o imóvel, confrontando com o Lote 20; 16,15m do lado esquerdo confrontando com o Lote 22; encerrando área de 144,33m². Consta na **AV. 4 CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA** foi construída UMA RESIDÊNCIA, com frente para a Rua Antonio Ignacio, a qual recebeu o nº 918 (novecentos e dezoito), com uma área construída 107,70 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 251/252):

Matrícula nº: 11.190 do Cartório de Registro de Imóveis de Tambaú/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se na fl. 215, bem como na **AV. 05** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 94-21-023-0046-001; em pesquisa realizada em maio de 2026, **há débitos fiscais** do valor total de R\$ 1.845,63. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 150.000,00, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 15.076,71, em maio de 2025, 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



Parcelad

o



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.

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 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.

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 arrendimento 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, 18 de maio de 2026.

Dr. Felipe Junqueira D' Avila Ribeiro

Juiz de Direito