

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **INCETEL INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA.** (CNPJ: 46.674.081/0001-06), na pessoa de seu representante legal, **MARIA JOSÉ GUARDIANO DE OLIVEIRA** (CPF: 126.606.828-79), **ALEXANDRE JOSÉ DE OLIVEIRA** (CPF: 279.387.898-79), **ELIANE GUARDIANO DE OLIVEIRA** (CPF: 288.573.868-56), **DANIELA GUARDIANO DE OLIVEIRA** (CPF: 314.658.108-62), seus cônjuge, se casados forem, bem como dos credores **SÉRGIO PAULO XAVIER** (CPF: 612.423.659-15), **SÉRGIO CÂNDIDO DA SILVA** (CPF: 123.410.558-69), **VMX FOMENTO COMERCIAL EIRELI- ME** (CNPJ: 20.169.011/0001-07), **TUIM COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA.** (CNPJ: 52.076.049/0001-21), **A. CRIVELARI & CIA LTDA.** (CNPJ: 10.775.499/0001-62), **ORGANIZAÇÃO VIDEIRA - ACESSÓRIOS LTDA.** (CNPJ: 72.050.693/0001-38), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAMBAÚ** (CNPJ: 46.373.445/0001-18), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1001184-48.2018.8.26.0614 – Ordem nº 1573/2018**, em trâmite na **Vara Única da Comarca de Tambaú/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

O Dr. Énderson Danilo Santos de Vasconcelos, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - 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), na cidade e circunscrição de Tambaú/SP, consistente do Lote nº 10 (dez) da Quadra F, do loteamento industrial denominado Jardim Manoel Meirelles Alves, assim descrito: Frente para a Rua Rubens Martins Villela, mede 90,00 metros (noventa metros); de um lado e confrontando com o lote nº 06, mede 120,00 metros (cento e vinte metros); de outro lado e confrontando com o lote nº 14, mede 120,00 metros (cento e vinte metros); e aos fundos confrontando com a Rua 14 (quatorze), mede 90,00 metros (noventa metros); totalizando uma área de 10.800,00 metros quadrados. **Contribuinte nº 96.05.050.0002/001/003/004. Matrícula nº 4.638 do CRI de Tambaú/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 263/285, o referido imóvel encontra-se situado na situado na Rua João Meirelles, Lote 10, Quadra F, do loteamento Industrial João Meirelles Alves, Tambaú/SP. Sobre o referido terreno encontra-se erigido um complexo industrial cerâmico (atualmente desativado), composto de escritório, 02 (dois) barracões de produção, 01 (um) barracão em ruína, 01 (um) barracão barreiro, 01 (um) barracão secaçem e 02 (duas) casas de funcionários. Os Barracões de Produção possui a área construída de 988,52 m², com a idade aparente de 50 anos e seu estado de conservação encontra-se entre necessitando de reparos importantes e sem valor. Os Barracões Barreiro e Secaçem possui a área construída de 988,52 m², com a idade aparente de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se entre necessitando de reparos simples e importantes. As casas de funcionários possuem a área construída de 1.190,79 m², com a idade aparente de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 4638, conforme **Av. 02 (13/07/2018) e Av. 05 (11/07/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor de SÉRGIO PAULO XAVIER, Processo nº 1000218-85.2018.8.26.0614, Vara Única da Comarca de Tambaú/SP. **Av. 03 (01/11/2018)**, PENHORA em favor de SÉRGIO CÂNDIDO DA SILVA, Processo nº 0010482-88.2018.5.15.0048, Vara do Trabalho da Comarca de Porto Ferreira/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. **Av. 04 (06/03/2019)**, PENHORA em favor de VMX FOMENTO COMERCIAL EIRELI- ME, Processo nº 1001570-15.2017.8.26.0614, Vara Única da Comarca de Tambaú/SP. **Av. 06 (28/09/2021)**, PENHORA em favor de TUIM COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, Processo nº 0000450-80.2019.8.26.0614, Vara Única da Comarca de Tambaú/SP. **Av. 07 (09/10/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 08 (08/03/2024)**, PENHORA em favor de A. CRIVELARI & CIA LTDA., Processo nº 0000520-92.2022.8.26.0614, Vara Única da Comarca de Tambaú/SP. **Av. 09 (06/06/2024)**, PENHORA em favor de ORGANIZAÇÃO VIDEIRA - ACESSÓRIOS LTDA., Processo nº 1000508-03.2018.8.26.0614, Vara Única da Comarca de Tambaú/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de **R\$ 8.111,76 (até 14/10/2024)**.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.496.119,10 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 419.670,78 (outubro/2018 – Conforme fls. 21 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÃO:

a) *Conforme constam as fls. 420, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1000508-03.2018.8.26.0614, em trâmite perante Vara Única da Comarca de Tambaú/SP, tendo como autora Organização Videira - Acessórios Eirelli EPP.*

b) *Conforme constam as fls. 430, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0000828-94.2023.8.26.0614, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Tambaú/SP, tendo como autora Prefeitura Municipal de Tambaú.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/01/2025 às 11h10min, e termina em 22/01/2025 às 11h10min; 2ª Praça começa em 22/01/2025 às 11h11min, e termina em 11/02/2025 às 11h10min.

7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

8 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

9 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.* O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

16 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados INCETEL INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA., na pessoa de seu representante legal, MARIA JOSÉ GUARDIANO DE OLIVEIRA, ALEXANDRE JOSÉ DE OLIVEIRA, ELIANE GUARDIANO DE OLIVEIRA, DANIELA GUARDIANO DE OLIVEIRA, seus cônjuge, se casados forem, bem como os credores SÉRGIO PAULO XAVIER, SÉRGIO CÂNDIDO DA SILVA, VMX FOMENTO COMERCIAL EIRELI- ME, TUIM COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA., A. CRIVELARI & CIA LTDA., ORGANIZAÇÃO VIDEIRA - ACESSÓRIOS LTDA., PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAMBAÚ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/05/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Tambaú, 22 de outubro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

Eu, _____, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

ÉNDERSON DANILO SANTOS DE VASCONCELOS
JUIZ DE DIREITO