



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Itu

FORO DE ITU

1ª VARA CÍVEL

RUA LUIZ BLOGNESI, S/N, BRASIL – CEP: 13301-900,

FONE: (11) 2550-5339, ITU-SP - E-MAIL: itu1cv@tjsp.jus.br

Horário de atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Andrea Leme Luchini, M.M. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Open Mall The Square Km 22 da Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234, Granja Viana - Cotia/SP, 06709-015, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 1010355-09.2019.8.26.0286 - CLASSE: Execução de título extrajudicial

EXEQUENTE: Hydro Extrusion Brasil S/A, CNPJ nº 50.155.134/0001-50, na pessoa de seu representante legal. **EXECUTADOS: Projesul Vidros e Alumínios Ltda**, CNPJ nº 03.452.078/0001-35, na pessoa de seu representante legal; **Renato das Neves**, CPF nº 918.631.398-34; **Marli Laussoghi das Neves**, CPF nº 040.942.918-06. **INTERESSADOS: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA**, CNPJ nº 03.173.469/0001-10, na pessoa de seu representante legal; **Delegacia da Receita Federal do Brasil**, CNPJ nº 00.394.460/0454-04, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel**; Antonio Luiz Guariglia, CPF: 935.786.608-68 **autos nº 1000101-05.2016.8.26.0634, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tremembé/SP; autos nº**

1005110-22.2016.8.26.0577, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP; autos nº 0010309-84.2016.5.03.0075, da 1ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG; autos nº 0011809-44.2017.5.15.0132, da 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP; autos nº 0011262-51.2019.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP; autos nº 1000516-78.2017.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP; autos nº 0010978-40.2014.5.15.0119, da Vara do Trabalho de Caçapava/SP; autos nº 0010983-94.2016.5.03.0129, da 2ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG. **ADVOGADOS:** Maurício Morishita, OAB/SP nº 211.834; Carolina Meleti Reis, OAB/SP nº 462.463; Guilherme Tadeu Sadi, OAB/SP nº 316.772; Andrea Cristina Ferrari, OAB/SP nº 106.137; Renata Pereira de Almeida, OAB/SP nº 306.944.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 1.180.096,66 (um milhão, cento e oitenta mil, noventa e seis reais e sessenta e seis centavos) em julho/2022, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 303/306. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **21/07/2026** a partir das 15h00 com encerramento às 15h00 em **24/07/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **13/08/2026** a partir das 15h00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: IMÓVEL RURAL DENOMINADO SÍTIO LETÍCIA, DESMEMBRADO DO SÍTIO TABAUBÁ, SITUADO NO BAIRRO TABAUBA, NO DISTRITO DE QUIRIRM-SP DESTA COMARCA, formado por um polígono irregular com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1A, junto ao córrego e sob por ele até o ponto 3ª, numa distância de 112,46m confrontando-se com terras de Lair Antonelli; do ponto 3A a divisa deixa o córrego e vai até o ponto 10B numa distância de 230,19m e rumo de 67º07'57" NE confrontando-se com terras de

Renato das Neves e de João Aparecido das Neves, daí segue até o ponto 25 em dois segmentos de reta confrontando-se com o remanescente do Sítio Taba Uba; com os seguintes rumos e distâncias: do ponto 10B vai ao 25A com 217,60m e rumo de 69°14'55"NE, do ponto 25ª vai ao 25 com 97,20m e rumo de 23°17'00"NW, do ponto 25 a divisa volta ao ponto de partida, divisando com terras de Francisco Alvarenga, com os seguintes rumos e distâncias: Do ponto 25 vai ao 26 com 65,00m e rumo 66°43'00"SW, do ponto 26 vai ao 27 com 263,28m e rumo 66°20'00"SW, do ponto 1 vai ao 1A, com 29,00m e rumo 66°20'00"SW, fechando o polígono e perfazendo uma área de 48.400,00m², correspondentes à 4,840 hectares, cadastrado no Incra em área maior sob o nº 635.200.001.775-8, área total 14,2, fração min. Parcelam. 2,0, nº de mód. fiscais 0,71, módulo fiscal: 20, nº de mód. rurais: 0,89, módulo rural: 16,0. **Observação:** Casa sede em bom estado de conservação, com 5 poços para criar peixes, estábulo para leite tipo B, embarcador de gado, cercado com régua, mangueira para tirar leite. Área 100% tratorável. Vias iluminadas e asfalto em andamento. Localizado em área rural de fácil acesso ao sítio como também acesso fácil para a cidade de Caçapava por um lado e por outro à Campos do Jordão. **INCRA nº 635.200.001.775-8, com área total 4,8000ha, módulo rural 26,6666ha, número de módulos rurais 0,18, módulo fiscal 0,0ha, número de módulos fiscais 0,2400, fração mínima de parcelamento 2,00ha. NIRF nº 2.886.929-0 (AV. 03). Matrícula nº 60.112 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP. LOCALIZAÇÃO:** Estrada Visconde de Mossoró, Sítio Letícia, Tataúba, Quiririm, Taubaté-SP, CEP12031-020. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.513.333,00 (um milhão, quinhentos e treze mil, trezentos e trinta e três reais), avaliado em março/2023. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.748.209,66 (um milhão, setecentos e quarenta e oito mil, duzentos e nove reais e sessenta e seis centavos), em junho/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** Renato das Neves.

ÔNUS: Consta no **R. 4, HIPOTECA** em favor de Hydro Extrusion Brasil S/A (atual denominação de Sapa Aluminium Brasil S/A). Consta na **AV. 5, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos nº 1000101-05.2016.8.26.0634, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tremembé/SP. Consta na **AV. 6, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos nº 1005110-22.2016.8.26.0577, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 7, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0010309-84.2016.5.03.0075, da 1ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG. Consta na

AV. 8, INDISPONIBILIDADE derivada dos autos nº 0011809-44.2017.5.15.0132, da 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP. Consta na **AV. 9, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1000101-05.2016.8.26.0634, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tremembé/SP. Consta na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0011262-51.2019.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na **AV. 11, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1000516-78.2017.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na **AV. 12, PENHORA EXEQUENDA**. Consta na **AV. 13, PENHORA** derivada dos autos nº 0010978-40.2014.5.15.0119, da Vara do Trabalho de Caçapava/SP. Consta na **AV. 14, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0010983-94.2016.5.03.0129, da 2ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG. **Observação:** Em consulta junto ao site do INCRA (CCIR) identificamos débitos fiscais no valor de R\$ 61,43 (sessenta e um e quarenta e três reais) em novembro/2023. Quanto aos débitos de NIRF, não há valores em aberto, conforme “Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural”.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram

tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU/ITR, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito judicial. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO

EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itu, 5 de junho de 2026

Dra. Andrea Leme Luchini

Juíza de Direito