



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA ITU

FORO DE ITU

3ª VARA CÍVEL DE ITU

Rua Luiz Bolognesi, s/n, Itu/SP – CEP 13.301.390

Fone: 11 2550-5360 | e-mail: upj1a3cvitu@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)

O Dr. Fernando França Viana, M.M. Juiz de Direito da 3ª 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, 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 nº 1008552-25.2018.8.26.0286– CLASSE: Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE: PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA (CNPJ/MF nº 58.752.056/0001-82). **EXECUTADO:** CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA. (CNPJ/MF nº 11.868.663/0001-49). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO (CNPJ/MF nº 04.034.583.0006-37), UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF nº 00.394.460/0117-71). **ADVOGADOS:** Alexandro Magno F. de Araújo (OAB/AM 7.983); Joaob Melo Barbosa (OAB/AM 8.348); Renato de Souza Pinto (OAB/AM 8.794); João Rodolfo Wertz Dos Santos (OAB/RO 3.611 e OAB/AC 3.066-A); Stéphane Quintiliano De Souza Angelim (OAB/AC 3.611).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 1.258.768,24** (Um milhão duzentos e cinquenta e oito mil setecentos e sessenta e oito reais e vinte e quatro centavos) em janeiro/2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls.943. 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 **28/08/2026** a partir das 14h00 com encerramento às 14h00 horas em **31/08/2026** 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 **21/09/2026** a partir das 14h00, com lances a partir de **70% (setenta 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.

DOS BENS: “LOTE UNIFICADO: terreno com 15,304 hectares (quinze hectares, trinta ares e quatro centiares), situado na Rodovia AC-90, KM 5, Rio Branco/AC, mais bem descrito nas matrículas a seguir: Matrícula 15.784: ‘Uma área de terra rural denominada, situada na Rodovia AC-90, Km 5, neste município e comarca, com área de 11,694 ha (onze hectares, sessenta e nove ares e quatro centiares). DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-318, de coordenadas N 8.894,113,764m e E 623.321,779m, situado no limite com o Ramal da Cruz Milagrosa, deste, segue com o azimute de 176°00'57" e distância de 263,16m, confrontando neste trecho com quem de direito até o vértice M-319 A, de coordenadas N 8.893.851,244m e E 623.340,063; deste segue azimute 265°01'12" distância de 98,58m, confrontando neste trecho com J. M. Oliveira Pessoa até o vértice M- 320 B, de coordenadas N 8.893.842,687m e E 623.241,854m, deste, segue com azimute de 184°38'51" e distância de 256,25m, confrontando neste trecho com J.M. Oliveira Pessoa, até o vértice M-320, de coordenadas N 8.893.587,281 M e E 623.221,092 M, deste segue com azimute de 292°25'57" e distância de 77,51m, confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90, até o vértice 210, de coordenadas N 8.893.616,857m e E 623.149,449m; deste, segue com azimute de 327°21'14" e distância de 421,56m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 e E 622.922,039m; deste,

segue com azimute de 20°44'54" e distância de 24,31m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-208, de coordenadas N 8.893.994,552m e E 622.930,651m; deste, segue com azimute de: 73°02'57" e distância de 408,89m, confrontando neste trecho com o Ramal da Cruz Milagrosa, até o vértice M-318, de coordenadas N 8.894.113,764m e E 623.321,779m; ponto inicial da descrição deste perímetro.' e **Matricula: 15.785**: 'Uma área de terra rural situada à RODOVIA AC-90, Km 05, neste Município Comarca, com 3,61ha (três hectares e sessenta e um ares). **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO**: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-209, de coordenadas 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M, situado no limite com o lote nº 83, deste, segue com azimute de 147°21'14" e distância de 421,56m, confrontando neste trecho lote nº 83 até o vértice M-210, de coordenadas N 8.893.616,857 M. e E 623,149,449 M; deste, segue com azimute de 291°14'12" e distância de 290,85., confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90 até o vértice M 7A, de coordenadas N 8.893.722,210 M. e E 622.878,347 M.; deste, segue com azimute de 359°40'49" e distância de 266,16m,. confrontando neste trecho como lote nº 56, até o vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M, ponto inicial da descrição deste perímetro.'." **Cadastro Municipal nº 1004004505111001. Matrículas nº 15.784 e nº 15.785** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC. **LOCALIZAÇÃO**: Rodovia AC-90, Km 5, Rio Branco/AC. **VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO (Terreno + Benfeitorias)**: R\$ 2.996.384,51 (dois milhões, novecentos e noventa e seis mil, trezentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), em 10/01/2025 (Terreno: R\$ 1.172.738,89 + Benfeitorias: R\$ 1.823.645,62). **VALOR DE TOTAL DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (Terreno + Benfeitorias)**: R\$ 3.236.372,34 (três milhões, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos), em 07/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A)**: O atual possuidor do bem.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por oficial de justiça (EVENTO 346), sendo constado na data de 10/01/2025, que há 15,304ha. No imóvel encontra-se instalada, e em pleno funcionamento, uma unidade industrial e comercial, denominada CERÂMICA IGUATU, constituída de uma área comercial, medindo aproximadamente 300,00m²; e uma planta industrial, contendo máquinas, equipamentos e acessórios destinados a produção e secagem de tijolos, os galpões medem aproximadamente 2.500,00m², com estrutura metálica e cobertura de zinco.

- a) A área total de de 15,304ha, ou seja: 153.040m², dos imóveis descritos nas matrículas nº 27.465 e nº 27.464 do 2º CRI de Rio Branco/AC, foi avaliada em R\$ 1.172.738,89 (um milhão cento e setenta e dois mil setecentos e trinta e oito reais e oitenta e nove centavos), em 10/01/2025;
- b) as benfeitorias e construções constantes no imóvel avaliadas em R\$ 1.823.645,62 (um milhão, oitocentos e vinte e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), em 10/01/2025
- c) os equipamentos e maquinas constantes no imóvel (não serão vendidos no presente instante) avaliados em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquena mil reais), em 10/01/2025.

ÔNUS: 1) Matrícula 15.784: **AV.01** – A HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A; **R.02** – A PENHORA EXEQUENDA. 2) Matrícula 15.785: **AV.01** - A HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A; **R.02** – A PENHORA EXEQUENDA.

Observação¹: Consta no EVENTO 376 dos presentes autos que as HIPOTECAS junto ao Banco do Brasil S/A, foram liquidadas/quitadas.

Observação²: Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

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, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

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 bancário. 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, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do bem, 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: Nos termos do disposto no § 7º do artigo 895 do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 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 60%..

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Taxa SELIC. 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.

O pagamento da primeira parcela deverá ser efetivada no mesmo dia da arrematação nos meses subsequentes, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento) (CPC, art. 895, §4º).

O atraso de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, acarretará o vencimento antecipado das parcelas vincendas, com aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, podendo o exequente optar pela execução do saldo devedor, garantido pela hipoteca judicial, ou pela resolução da arrematação. Neste último caso, será restituído ao arrematante o valor pago após deduzidas as despesas com o desfazimento da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação.

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. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

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, 6 de julho de 2026.

Dr. Fernando França Viana

Juiz de Direito