

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **4004874-49.2013.8.26.0019**
 Classe: Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**
 Requerente: **Têxtil Tabacow S/A**
 Requerido: **Textil Tabacow S/A**

 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE TÊXTIL TABACOW S/A, AUTOS DO PROCESSO Nº 4004874-49.2013.8.26.0019 DOS BENS ARRECADADOS E AVALIADOS, E DE INTIMAÇÃO DA(S) FALIDA(S) E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS(AS) CÔNJUGES SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DA ADMINISTRADORA JUDICIAL, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL NAS PESSOAS DE SEUS PROCURADORES, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DOS BENS, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS.

O DOUTOR MARCOS COSME PORTO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA, ESTADO DE SÃO PAULO, NA FORMA DA LEI, ETC...

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo nº 4004874-49.2013.8.26.0019, da TÊXTIL TABACOW S/A, CNPJ nº 61.204.202/0001-40 e, que foi designada a venda dos bens imóveis arrecadados nos autos, abaixo descritos, através de alienação judicial, sendo os lanços captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou "LRF"), com as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020, e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP.

DO LEILÃO – A Alienação ocorrerá através de Leilão Público na MODALIDADE ONLINE, exclusivamente pelo website: www.lanceja.com.br, sendo realizado em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas. - A 1ª CHAMADA se inicia no 15/10/2024, às 15:00hs., para a recepção de lances online, encerrando-se no dia 21/10/2024, às 15:00hs., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação homologada e atualizada. Caso não haja licitantes na 1ª chamada, seguirá sem interrupção o leilão, encerrando-se com a 2ª CHAMADA no dia 04/11/2024, às 15:00hs., admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada. Ainda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP

13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

não havendo licitantes na 2ª chamada, seguirá sem interrupção o leilão, encerrando-se com a 3ª CHAMADA no dia 18/11/2024 às 15:00hs onde serão aceitos lances pela MELHOR OFERTA, nos termos do Art. 142, § 3º-A, III da Lei 11.101/2005, alterada pela Lei nº 14.112/2020. Leiloeira Oficial nomeada nos autos, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com status ativo, estabelecida comercialmente na Rua Laura, 138, Centro, Santo André/SP. Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF.

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participar da hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) Pessoa Jurídica: Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Além da documentação supramencionada, se faz necessário aos usuários online, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br, com antecedência ao leilão, fazer o cadastro prévio no site www.lanceja.com.br, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; (d) O PEDIDO DE HABILITAÇÃO, PARA A PARTICIPAÇÃO DE FORMA ONLINE, DEVERÁ OCORRER EM ATÉ 01 (UM) DIA ÚTIL ANTEREDENTE AO LEILÃO, ficando sua aprovação condicionada aos documentos já mencionados; (e) Poderá não ser habilitado para a participação online, se o pedido ocorrer fora dos prazos e parâmetros elencados neste Edital; (f) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital válido; (g) Todos os participantes interessados no referido leilão deverão estar cadastrados no site www.lanceja.com.br, inclusive para poder fazer a visitação; (II) O cadastramento implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site www.lanceja.com.br; (III) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha. O interessado, após a conclusão do cadastro, deverá solicitar a habilitação para o referido leilão; (IV) A leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão; (V) Compete ao interessado no(s) bem(ns) toda e qualquer pesquisa a ser realizada junto aos diversos Órgãos.

DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES: (I) Os “imóveis” serão alienados “AD CORPUS”, no estado em que se encontram; (II) - Os interessados terão o ônus de examinar o(s) imóvel(is) antes da realização da hasta, e inteirar-se de suas condições e documentações, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. Caso haja interesse na visitação, o interessado deve ser dirigido ao local diretamente (vide informações


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AMERICANA
FORO DE AMERICANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

perito no teor do lote); - (III) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (IV) O Arrematante declara que: (a) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o(s) bem(ns) levado(s) a leilão, aceitando adquiri-lo(s) nos termos deste Edital de Leilão, cuja(s) venda(s) se concretizará(ão) em caráter Ad Corpus e no estado e condições em que se encontra(m), objeto(s) da(s) arrematação(ões); (b) assume todos os riscos, custos, emolumentos e tributos referentes à regularização e transferência da(s) propriedade(s); (c) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao(s) bem(ns) objeto(s) da(s) arrematação(ões); (d) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto(s) deste Edital têm caráter de irrevogabilidade e irretroatabilidade em relação ao(s) Proponente(s); (e) que o(s) Proponente(s) assume(m) a(s) obrigação(ões) de proceder(em) as diligências, constatações e conferências que julgar(em) necessárias quanto à aquisição do(s) “bem(ns)”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao(s) objeto(s) da(s) arrematação(ões), seja a que título for. (V) (a) As despesas com transferência do domínio/propriedade (ITBI/ registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o(s) imóvel(s) com fato gerador a partir da data da arrematação, são de responsabilidade do(s) arrematante(s); (b) Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, pesquisa e regularização de delimitação de área, apuração de área defasada quando o caso, pedido para as baixas devidas junto ao MM. Juízo, entre outras que se façam necessárias para a regularização e transferência dos imóveis objetos deste leilão.

- DO(S) BEM(NS): Serão levados a leilão os lotes abaixo relacionados, a saber:

LOTE 01 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA VINTE E QUATRO, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 12 DA QUADRA 19 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO 270,84 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n.º. 285 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua Vinte e Quatro, designado como lote 12 da quadra 19, do loteamento denominado “Jardim Olga”, com a área de 270,84m², medindo 19,35m de frente para a Rua vinte e quatro; do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 34,03m, confrontando com o Sistema de Lazer, do lado esquerdo mede 28,00m, confrontando com o lote 13, fechando nos fundos em zero. Terreno esse de forma triangular, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: TÊXTIL TABACOW S/A, inscrita no CNPJ n.º 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Matrícula n.º 65.415 do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 05 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D’Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 07 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AMERICANA
FORO DE AMERICANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

nº 202006.3017.01205854-IA-720, processo nº 01796002119975020061, do Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 08 - Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202205.2015.02156782-IA-790, processo nº 001253037201350099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 09 - Para constar **ARRECADACÃO** do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo nº 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-013-012-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; e) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras, sendo que as dimensões e limites estão dispostas no laudo. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 37.884,15 (quarenta e sete mil, cento e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos), abril/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 39.698,68** (trinta e nove mil, seiscentos e noventa e oito reais e sessenta e oito centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 02 – 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA FIRMO JOSÉ PIÃO, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 12 DA QUADRA 11 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 347,68 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula nº 7.466 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua Firmo José Pião, designado como lote 12 da quadra 11 do loteamento denominado Jardim Olga, com a área de 347,68m², medindo 16,11m, de frente para a Rua Firmo José Pião, em três segmentos, o primeiro de 7,20m em relata, o segundo de 6,91m em curva e o terceiro de 2,00 em reta; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida olha para o imóvel, mede 28,27m, confrontando com o lote 13; do lado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

esquerdo, no mesmo sentido, mede 31,11m, confrontando com o lote 11; e nos fundos mede 7,10m, confrontando com o lote 26; todos os lotes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ nº 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Transcrições nº 21.876, 21.976, 21.977, 21.978, 21.979 e 21.980 (aquisição), do 8º Registro de Imóveis da Capital/SP e, R.01/7.388 (loteamento), do Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula extraída da Ação de Execução Fiscal, processo nº 00007299619958260197 em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ nº 46.523.072/0001-14 em face da proprietária; Av. 02 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 00112803720155150086 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D’Oeste/SP; Av. 03 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202006.3017.01205854-IA-720, processo nº 01796002119975020061, ação de Execução, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 04 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202205.2015.02156782-IA-790, processo nº 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 05 – Para constar ARRECADADAÇÃO do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo nº 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-028-012-00. a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; e) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 47.137,45 (quarenta e sete mil, cento e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 49.395,19 (quarenta e nove mil, trezentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

LOTE 03 – 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA UM, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 21 DA QUADRA 03 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 270,00 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n.º 8.689 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua Um, designado como lote 21 da quadra 03 do loteamento denominado Jardim Olga, com a área de 270,00m², medindo 10,00m, de frente para a Rua Um, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 27,00m no lado direito, 27,00m do lado esquerdo, e 10,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote 20, à esquerda com o lote 22, e nos fundos com os lotes 10 e 11, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n.º 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Matrícula n.º 15.532, Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 02 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula extraída da Ação de Execução Fiscal, processo n.º 3556-41.1999.8.26.0197 em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ n.º 46.523.072/0001-14 em face da proprietária; Av. 03 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D’Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 04 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202006.3017.01205854-IA-720, processo n.º 01796002119975020061, ação de Execução, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP, processo n.º 01796002119975020061; Av. 05 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP, processo n.º 00125303720135150099; Av. 05 – Para constar ARRECADAÇÃO do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n.º 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-038-021-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) Ressalta que no imóvel avaliado havia um morador que não autorizou imagens no local, informando ser proprietário e ter adquirido o imóvel em uma imobiliária, não sabendo precisar a data da compra, mas que estava de posse de seu filho que não estava no local no momento da diligência; e) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; f) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 37.781,32 (trinta e sete mil, setecentos e oitenta e um reais e trinta e dois centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 39.590,93 (trinta e nove mil, quinhentos e noventa reais e noventa e três centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 04 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA ADÃO ANSELMO DE LIMA, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 03, DA QUADRA 26, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 565,98 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n.º 10.165 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua Adão Anselmo de Lima, designado como lote 03 da quadra 26 do loteamento denominado Jardim Olga, com a área de 270,00m², medindo 10,00m, de frente para a Rua Um, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 27,00m no lado direito, 27,00m do lado esquerdo, e 10,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote 20, à esquerda com o lote 22, e nos fundos com os lotes 10 e 11, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n.º 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Matrícula n.º 15.532, Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 02 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula extraída da Ação de Execução Fiscal, processo n.º 3556-41.1999.8.26.0197 em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ n.º 46.523.072/0001-14 em face da proprietária; Av. 03 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D'Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 04 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202006.3017.01205854-IA-720, processo n.º 01796002119975020061, ação de Execução, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP, processo n.º 01796002119975020061; Av. 05 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP, processo n.º 00125303720135150099; Av. 05 – Para constar ARRECADAÇÃO do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n.º 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-011-003-00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) Observa que o imóvel avaliado consta como compromissário o Sr. Natalizio Aleixo Soares, conforme informações colhidas no Demonstrativo de Lançamento de Cadastro da Prefeitura Municipal de Francisco Morato; e) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; f) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 72.199,59 (setenta e dois mil, cento e noventa e nove reais e cinquenta e nove centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 75.657,72 (setenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 05 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA VINTE E QUATRO, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 30, DA QUADRA 18, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 370,07 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n.º 12.122 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua Vinte e Quatro, designado como lote 30 da quadra 18 do loteamento Jardim Olga, com área de 370,07 m², medindo 11,00m de frente para a Rua Vinte e Quatro; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida olha para o imóvel, mede 36,00 m, confrontado com o lote 29; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 31,52m, confrontando com o lote 31; e nos fundos mede 11,53m, confrontando com os lotes 04 e 05, todos os lotes confrontantes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n.º 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Transcrições n.ºs 21.876, 21.976, 21.977, 21.978 e 21.980 (aquisição) do 8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e R.1/7.388 (loteamento) do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Matrícula aberta nos termos do artigo 229 da lei n.º 6.015/1973. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar PENHORA


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AMERICANA
FORO DE AMERICANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail: americana2cv@tjsp.jus.br

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

do imóvel objeto dessa matrícula extraída da Ação de Execução Fiscal, processo n.º 00040409019988260197, em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ n.º 46.523.072/0001-14 em face da proprietária; Av. 03 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D’Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 05 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202006.3017.01205854-IA-720, processo n.º 01796002119975020061, ação de Execução, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 06 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 07 – Para constar ARRECAÇÃO do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n.º 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-014-030-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; e) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras, sendo que as dimensões e limites estão dispostas no laudo. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 49.783,13 (quarenta e nove mil, setecentos e oitenta e três reais e treze centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 52.167,59 (cinquenta e dois mil, cento e sessenta e sete reais e cinquenta e nove centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 06 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA JOSÉ LIMA, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 12 DA QUADRA 10 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

POSSUINDO ÁREA DE 252,46 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n° 15.360 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua José Lima, designado como lote 12 da quadra 10 loteamento Jardim Olga, com a área de 252,46m², medindo 10,00m de frente para Rua José Lima; de quem da rua olha para o imóvel, à direita confronta com o lote 11, onde mede 29,68m, à esquerda confronta com o lote 13, onde mede 32,05m, e 7,60m dos fundos, confrontando com o lote 14, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n° 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Transcrições n°s 21.876, 21.977, 21.976, 21.978 e 21.979 e 21.980 (aquisição) do 8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e R.1/7.388 (loteamento) e matrícula n° 9.492, aberta em 24 de setembro de 1980, ambas do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 02 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n° 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D’Oeste/SP, processo n° 00112803720155150086; Av. 03 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n° 202006.3017.01205854-IA-720, processo n° 01796002119975020061, ação de Execução, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 04 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n° 202205.2015.02156782-IA-790, processo n° 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 05 – Para constar ARRECADANÇA do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n° 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-029-012-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) Relata o perito que, de acordo com o levantamento, consta no imóvel avaliado uma área de lazer com quadra de jogos, não sendo possível precisar a localização devido à falta de informações na matrícula e na ausência de referências geográficas; e) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; f) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras, sendo que as dimensões e limites estão dispostas no laudo. Observação: (i) O lote pode estar ocupado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 35.624,79 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 37.331,11 (trinta e sete mil, trezentos e trinta e um reais e onze centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 07 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA ADÃO ANSELMO DE LIMA, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 09 DA QUADRA 30 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 350,00 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n.º 15.943 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua Adão Anselmo de Lima, designado como lote 09 da quadra 30 do loteamento Jardim Olga, com a área de 350,00 m², medindo 10,00m de frente para a Rua Adão Anselmo de Lima; de frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para terreno, mede 35,00m, no lado direito, 35,00m no lado esquerdo e 10,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote 08, à esquerda com o lote 10 e nos fundos com os lotes 2 e 1, todos da mesma quadra. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n.º 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Transcrições n.ºs 21.876, 21.977, 21.976, 21.978 e 21.979 e 21.980 (aquisição) do 8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e R.1/7.388 (loteamento) e matrícula n.º 22.838, aberta em 23 de setembro de 1982, ambos do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D'Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 02 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula extraída da Ação de Execução Fiscal, processo n.º 00011631719978260197, em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ n.º 46.523.072/0001-14 em face da proprietária; Av. 03 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202006.3017.01205854-IA-720, processo n.º 01796002119975020061, ação de Execução, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 04 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 05 – Para constar ARRECADANÇA do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n.º 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Inscrição Municipal: 1-17-008-009-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; e) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 47.412,55 (quarenta e sete mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 49.683,46 (quarenta e nove mil, seiscentos e oitenta e três reais e quarenta e seis centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 08 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA IVO NICOLAU RASQUINHO, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 12 DA QUADRA 22 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 269,80 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n.º 16.560 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno situado na Rua Ivo Nicolau Rasquinho, designado como lote 12 da quadra 22 do loteamento Jardim Olga, com a área de 269,80m², medindo 10,00 de frente para a Rua Ivo Nicolau Rasquinho, da frente aos fundos, do lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel mede 24,40m confrontando com o lote 13; e nos fundos mede 11,25m, confrontando com o lote 14, todos da mesma quadra. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n.º 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Transcrições n.ºs 21.876, 21.977, 21.976, 21.978 e 21.979 e 21.980 (aquisição) do 8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e R.1/7.388 (loteamento) do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D’Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 02 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula extraída da Ação de Execução Fiscal, processo n.º 00011597719978260197, em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ n.º 46.523.072/0001-14 em face da proprietária; Av. 03 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 05 – Para constar ARRECADANÇA do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n.º 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-022-012-00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; e) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 37.756,83 (trinta e sete mil, setecentos e cinquenta e seis reais e oitenta e três centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 39.565,26 (trinta e nove mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e vinte e seis centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 09 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA GERALDO AUGUSTO CANDIDO E RUA SEBASTIÃO QUEIROZ, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 10 DA QUADRA 02 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 259,84 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n° 17.507 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno designado como lote 10 quadra 02 do loteamento Jardim Olga, com a área de 259,84m², medindo 13,46m de frente para Rua Geraldo Augusto Candido, 22,40m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 11, 23,66m do lado esquerdo, confrontando com lote 07, ambos da mesma quadra, e 8,73m dos fundos, em dois segmentos, sendo 2,00m em reta e 6,73m em curva, confrontando com a Rua Sebastião Queiroz, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n° 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Matrícula n° 65.408 do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, nos termos do registro n° 1 feito na matrícula n° 65.408 do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP, ação de execução fiscal, processo n° 095/96 do Juízo de Direito da antiga Vara Distrital de Franco Morato/SP em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ n° 46.523.072/0001-14, tendo sido nomeado depositário Antônio Benedito Pereira, CPF n° 564.934.198-78; Av. 02 – Para constar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D'Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 03 –Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202006.3017.01205854-IA-720, processo n.º 01796002119975020061, do Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 04 –Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 001253037201350099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 05 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da ação de Execução Fiscal, processo n.º 00090629519998260197 movida pelo Município de Francisco Morato, CPNJ n.º 46.523.072/0001-14, em face da proprietária; Av. 06 – Para constar que, nos termos do registro n.º 1 feito na matrícula n.º 65.408 do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP, ação de execução fiscal, processo n.º 095/96 do Juízo de Direito da antiga Vara Distrital de Franco Morato/SP em que figuram como partes Município de Francisco Morato, CNPJ n.º 46.523.072/0001-14, tendo sido nomeado depositário Antônio Benedito Pereira, CPF n.º 564.934.198-78; Para constar ARRECADAÇÃO do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n.º 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-039-018-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) Constata o avaliador que consta uma edificação supostamente irregular, não sendo possível averiguar junto aos moradores do local; e) Constata também que, no mapa, consta sendo o terceiro lote após a área de lazer e que, atualmente, no local da referida área de lazer, está construída uma residência cujo numeral é 229; f) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; g) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

36.534,36 (trinta e seis mil, quinhentos e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 38.284,24 (trinta e oito mil, duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 10 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA FIRMO JOSÉ PIÃO, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 15 DA QUADRA 11 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 273,07 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n.º 17.515 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno designado como lote 15 quadra 11 do loteamento Jardim Olga, com a área de 273,07m², medindo 11,00m de frente para Rua Firmo José Pião, 25,39m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 16, 24,44m do lado esquerdo, confrontando com lote 14, e 10,96m nos fundos, confrontando com os lotes 22 e 23, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n.º 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Matrícula n.º 9.846, do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D'Oeste/SP, processo n.º 00112803720155150086; Av. 02 - Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da ação de Execução Fiscal, processo n.º 00034597519988260197 movida pelo Município de Francisco Morato, CPNJ n.º 46.523.072/0001-14, em face da proprietária; Av. 03 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 001253037201350099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 04 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n.º 202205.2015.02156782-IA-790, processo n.º 00125303720135150099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 05 – Para constar ARRECADANÇA do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n.º 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-028-015-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; e) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 38.156,94 (trinta e oito mil, cento e cinquenta e seis reais e noventa e quatro centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 39.984,54 (trinta e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 11 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA VINTE E SETE, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 21 DA QUADRA 24 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 250,00 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula nº 18.900 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno designado como lote 21 quadra 24 do loteamento Jardim Olga, com a área de 250,00m², medindo 10,00m de frente para Rua Vinte e Sete, 25,00m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 20 da mesma quadra, 25,00 do lado esquerdo, confrontando com lote 22 da mesma quadra, e 10,00m dos fundos, confrontando com imóvel da Companhia Fazenda Belém, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ nº 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: R.1/7.388 (loteamento) do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D’Oeste/SP, processo nº 00112803720155150086; Av. 02 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202006.3017.01205854-IA-720, processo nº 01796002119975020061, do Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 03 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202205.2015.02156782-IA-790, processo nº 001253037201350099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 04 - Para constar ARRECADACÃO do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo nº 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-024-021-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

Prefeitura via requerimento protocolado; d) Observa que o imóvel avaliado consta como compromissário o Sr. Matheus Viera, conforme informações colhidas no Demonstrativo de Lançamento de Cadastro da Prefeitura Municipal de Francisco Morato; e) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; f) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 35.320,86 (trinta e cinco mil, trezentos e vinte reais e oitenta e seis centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 37.012,62 (trinta e sete mil, doze reais e sessenta e dois centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 12 - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO NA RUA VINTE E SETE, ZONA URBANA, MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO/SP, DESIGNADO COMO LOTE 29 DA QUADRA 24 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM OLGA, POSSUINDO ÁREA DE 257,71 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula n° 19.448 do CRI de Francisco Morato/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Terreno designado como lote 29 quadra 24 do loteamento Jardim Olga, com a área de 257,71m², medindo 19,47m de frente para Rua Vinte e Sete, 25,00m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 28 da mesma quadra, 30,99m do lado esquerdo, confrontando com lote 82 da Fazenda Belém e Cachoeira, e 1,51m nos fundos, confrontando o lote 68 da Fazenda Belém e Cachoeira, encerrando o perímetro descrito. Proprietária: Têxtil Tabacow S/A, inscrita no CNPJ n° 61.204.202/0001-40. Registro Anterior: Matrícula n° 30.438 do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n° 201709.1417.00361425-IA-011 da Vara do Trabalho do Fórum de Santa Bárbara D'Oeste/SP, processo n° 00112803720155150086; Av. 02 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n° 202006.3017.01205854-IA-720, processo n° 01796002119975020061, do Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, São Paulo/SP; Av. 03 - Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n° 202205.2015.02156782-IA-790, processo n° 001253037201350099, da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; Av. 04 - Para constar ARRECADANÇA do imóvel objeto dessa matrícula, nos autos da Ação de Falência, processo n° 4004874-49.2013.8.26.0019, 2ª Vara Cível do Foro de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

Americana/SP. Cadastro Municipal: 1-17-024-029-00. Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado: a) Observa o avaliador que alguns terrenos avaliados possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas, e que, para fins de avaliação mercadológica de todos os terrenos avaliados não foram consideradas as construções; b) Relata que, diante do sentimento de insegurança no local causado ao avaliador, não foi possível realizar vistoria nos bens avaliados; c) Relata também que o mapa denominado como “Projeto de Arruamento e Loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”, pode ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado; d) Observa que o imóvel avaliado consta como compromissário o Sr. Celso Simas de Matos, conforme informações colhidas no Demonstrativo de Lançamento de Cadastro da Prefeitura Municipal de Francisco Morato; e) A região do imóvel avaliado é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação, possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria; f) Relata o avaliador que, de acordo com Anexo I - Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e, ainda conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via - Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras. Observação: (i) O lote pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo certo que quaisquer regularizações ou imissão de posse no imóvel por conta do arrematante. (ii) Qualquer regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias, por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no Estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 36.272,18 (trinta e seis mil, duzentos e setenta e dois reais e dezoito centavos), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 38.009,50 (trinta e oito mil, nove reais e cinquenta centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATAÇÃO: O bem poderá ser vendido à vista ou parcelado, sendo o pagamento integral ou da entrada/sinal, em ATÉ 01 (um) dia útil subsequente ao do ENCERRAMENTO DO LEILÃO, INDEPENDENTEMENTE DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL.

I - PAGAMENTO À VISTA: o arrematante terá o prazo de até 01 (um) dia útil, subsequente ao encerramento do leilão, para realizar o depósito judicial atualizado da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos do processo.

II - PAGAMENTO A PRAZO: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website (www.lanceja.com.br), deverá apresentar, por escrito anteriormente ao encerramento do leilão (endereçado ao e-mail juridico@lanceja.com.br), proposta de parcelamento do bem nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP, permanecendo o próprio imóvel como garantia do parcelamento, além dos demais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

requisitos do artigo supracitado. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o prazo de até 01 (um) dia útil, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação.

III – Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.

IV - O envio da proposta de parcelamento, “NÃO” exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site. Os lances devem ser ofertados de forma online pelo site www.lanceja.com.br.

V - Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será automaticamente convocado o segundo colocado na disputa do leilão para a formalização da arrematação. Neste caso, haverá penalidade ao arrematante inadimplente, conforme estipulado neste Edital sem prejuízo das sanções elencadas na Legislação em Vigor.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, em até 01 (um) dia útil subsequente ao encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial, através de depósito direto em conta a ser indicada, somente na forma à vista, conforme disposição expressa do artigo 24, Parágrafo Único, do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, comissão esta não incluída no valor do lance, não sendo devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias a vontade do arrematante, podendo ser deduzidas as despesas incorridas.

- DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS: (1) Os bens imóveis aqui mencionados estão de acordo com a transcrição das matrículas, bem como com o citado no Laudo de Avaliação homologado fls. 5.537/5.580, sendo vendido em caráter “Ad Corpus”, no estado e condição em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. (2) O(s) bem(ns) pode(m) estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; (3) O Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do bem, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação; (4) Correrão por conta do arrematante os atos e pagamentos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do bem imóvel, despesas referente as regularizações de área e de matrícula, e demais regularizações necessárias provenientes da arrematação; (5) O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão, independentemente da homologação judicial, será tido como desistência do lance,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

implicando na perda do direito de compra/arrematação do lote, sendo certo que o bem poderá ser vendido a outros interessados, obedecendo a ordem dos melhores lances ofertados no leilão; (6) O arrematante remisso fica sujeito as sanções previstas na legislação em vigor (Art. 897, 903, § 6º, do CPC e Art. 358 do C. Penal), sem prejuízo das demais sanções previstas no Edital de leilão, além de (i) multa de 10% (dez por cento) do valor da arrematação em favor dos autos (ii) o valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação referente a Comissão da Leiloeira. A Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança e/ou execução de sua comissão; (7) Poderão ser apresentadas IMPUGNAÇÕES por quaisquer credores, pela Falida e/ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega do bem ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste Edital de Leilão (Art. 143 “caput” da LRF); - Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente será recebida se acompanhada de oferta firme do impugnante ou de terceiros para a aquisição do bem, respeitados os termos deste Edital de Leilão, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido. Tal Oferta, se aceita pelo MM. Juízo, vincula o(s) impugnante(s) ou terceiro(s) ofertante(s) como se arrematante(s) for(em). A suscitação infundada de vício na alienação pelo(s) impugnante(s) será(ão) considerada(s) ato atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o(s) suscitante(s) à reparação dos prejuízos causados. (Art. 143 §§ 1º, 2º 4º da Lei 11.101/2005, com as introduções da Lei 14.112 de 2020). No caso de acolhimento e aprovação pelo MM. Juízo da impugnação baseada no valor da venda e, em sendo homologada será devida a comissão da leiloeira de 5% do valor da arrematação; (8) O bem será entregue livre de ônus, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária, exceto se o arrematante for (I) sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral até o 4o (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LRF; (9) O Juiz poderá autorizar os credores mediante provação do(s) interessado(s), de forma individual ou coletiva, em razão dos custos e no interesse da massa falida, a adquirir ou adjudicar, de imediato, os bens arrecadados, pelo valor da avaliação, atendida a regra de classificação e preferência entre eles, ouvido o Comitê, seu houver (Art. 111 da Lei nº 11.101/2005). Por deliberação tomada nos termos do art. 42 desta Lei, os credores poderão adjudicar os bens alienados na falência ou adquiri-los por meio de constituição de sociedade, de fundo ou de outro veículo de investimento, com a participação, se necessária, dos atuais sócios do devedor ou de terceiros, ou mediante conversão de dívida em capital, nos termos do Art. 145, da Lei n. 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020. (10) Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lanços ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is) de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

www.lanceja.com.br. (11) O auto de arrematação será lavrado após a confirmação dos pagamentos devidos da arrematação e da comissão da leiloeira. Assinado o auto de arrematação pelo(a) Juiz(a), pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável. O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação e/ou a ordem de entrega dos bens; (12) Não serão aceitos lances ou ofertas por meio de proposta ou petição nos autos do processo da Falência (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro modo fora das regras previstas neste Edital. Sendo assim, não sendo ofertado(s) lance(s) nas condições previstas neste edital, fica tão somente a leiloeira autorizada a receber oferta(s) em condições diversas das estipuladas neste edital ao término/encerramento da 3ª chamada do leilão, se negativa, hipótese em que a melhor proposta ofertada será acolhida pela leiloeira e levada a apreciação do MM. Juízo Competente. Para tanto, o proponente deverá efetuar a caução no importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta ofertada, no ato, a vista, através de recolhimento de guia de depósito judicial, em favor dos autos, para assim poder ser levada a apreciação do MM. Juízo Competente, cabendo desta forma ao MM. Juízo avaliar se a proposta é, ou não, conveniente. A Falida, o Administrador Judicial e o representante do Ministério Público apresentarão sua manifestação. Neste caso, o(a) proponente da melhor oferta, se acolhida/homologada, será intimado(a) para que no prazo fixado neste Edital de 01(um) dia útil subsequente a homologação, efetue o restante do pagamento em favor dos autos de acordo com a oferta homologada, bem como a comissão da Leiloeira no importe de 5% do valor da proposta ofertada e homologada. A proposta ofertada se aceita, vincula o ofertante como arrematante do bem. No caso de não aceitação da proposta pelo MM. Juízo o proponente, somente neste caso, fará jus ao levantamento do valor caucionado. Não sendo efetuado o depósito do restante da oferta vencedora e homologada, o valor caucionado não será restituído ao ofertante e a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, que adotará as medidas cabíveis quanto a inadimplência/desistência, informando também as demais propostas ofertadas, imediatamente anteriores para que sejam submetidas à apreciação. O bem poderá ser levado a novo leilão, não sendo permitido a participação do arrematante descumpridor das obrigações competentes, sem prejuízo da possibilidade de aplicação das penalidades cabíveis na legislação em vigor pelo MM. Juízo e cobrança da comissão da leiloeira; (13) Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br; (14) Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

FICAM INTIMADOS POR ESTE EDITAL, a Falida Têxtil Tabacow S/A, seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, o Ministério Público, a Administradora Judicial R4C Administração Judicial Ltda, as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal nas pessoas de seus procuradores, os credores, eventuais ocupantes, arrendatário e/ou possuidor do bem se houver, Advogados e, demais interessados na forma da lei, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal. E para que produza os legais e jurídicos efeitos de direito e chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no portal eletrônico www.lanceja.com.br, nos termos do Art. 887, §2º, do CPC,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, Sala 111, Parque Residencial Nardini - CEP

13468-390, Fone: (19) 3309-2531, Americana-SP - E-mail:

americana2cv@tjsp.jus.br

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

e afixado em lugar público e de costume. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Americana, aos 12 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**