

**1ª Vara Cível da Comarca de Várzea Paulista/SP**

Processo nº. [1003825-46.2019.8.26.0655](#)

A Dra. **Heloisa Helena Palhares Montenegro de Moraes**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Várzea Paulista/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**FALIDA:**

- **TONDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ: 67.332.155/0001-04, na pessoa da Administradora Judicial.

**ADMINISTRADORA JUDICIAL:**

- **F. REZENDE CONSULTORIA & ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL – FRAJ.**, CNPJ: 19.752.868/0001-76, representada pelo Dr. Frederico Antonio Oliveira de Rezende, OAB/SP nº. 195.329.

**INTERESSADOS:**

- **Ministério Público de São Paulo/SP;**
- **Prefeitura Municipal de Várzea Paulista/SP;**
- **Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo;**
- **Eventuais ocupantes dos imóveis;**
- **Demais interessados e credores habilitados.**

**DO LEILÃO:**

**1ª PRAÇA:** Inicia no dia **08/11/2024**, às **15:00hs**, e termina no dia **12/11/2024**, a partir das **15:00hs**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

**2ª PRAÇA:** Inicia no dia **12/11/2024**, às **15:01hs**, e termina no dia **27/11/2024**, a partir das **15:00hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

**3ª PRAÇA:** Inicia no dia **27/11/2024**, às **15:01hs**, e termina no dia **12/12/2024**, a partir das **15:00hs**. Na terceira praça serão admitidos lances de qualquer valor, sendo que o lance

vencedor será submetido à apreciação judicial, onde será analisada a conveniência e viabilidade do lance para a massa falida.

#### **DA DESCRIÇÃO DOS BENS**

**LOTE 01 – UM IMÓVEL (GLEBA EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA)** situado na Avenida dos Ipês, nº 2.701, Chácara São Guido, situado no perímetro urbano do município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 14.576 e 14.577 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista - SP, com área de terreno de 6.927,68 m<sup>2</sup> (seis mil novecentos e vinte e sete metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados) e 4.842,58 m<sup>2</sup> (quatro mil, oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados) de área construída. **Descrição matricular:** UMA CHÁCARA, urbana, sem benfeitorias, sob n. 01, da quadra “G”, do loteamento denominado “CHÁCARAS SÃO GUIDO”, situado nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 3.454,82m<sup>2</sup>, que assim se descreve: “faz frente para a rua Erytrinas para qual mede 40,37m., mais 14,14m. em curva na confluência da referida rua com a av. dos Ipês; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 67,00m., confrontando com a chácara n; 2; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 58,00m., confrontando com a av. dos Ipês e nos fundos mede 49,17m., confrontando com a divisa da faixa de alta tensão”. CONTRIBUINTE: 33.008.031. MATRÍCULA nº. 14.576 do CRI de Várzea Paulista/SP; E, UMA CHÁCARA, urbana, sem benfeitorias, sob n. 02, da quadra “G”, do loteamento denominado “CHÁCARAS SÃO GUIDO”, nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 3.472,86m<sup>2</sup>, medindo 50,00m., de frente e de fundos; por 67,00m da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a chácara n. 3; do lado esquerdo com a chácara n. 1; e nos fundos, com a divisa da faixa de alta tensão”. CONTRIBUINTE: 33.008.032. MATRÍCULA nº. 14.577 do CRI de Várzea Paulista/SP. LOCALIZAÇÃO: Avenida dos Ipês, nº 2.701, Chácara São Guido, Várzea Paulista - SP, CEP 13223-500.

**VALOR DE AVALIAÇÃO PARA O LOTE 01: R\$ 4.030.503,79 (quatro milhões, trinta mil, quinhentos e três reais e setenta e nove centavos)**, atualizados da data da avaliação até a data de protocolo deste edital, conforme Tabela Prática do TJSP.

**LOTE 02 – UMA CHÁCARA**, urbana, sem benfeitorias, sob o número 17 (dezessete), da quadra “G”, do loteamento denominado CHÁCARAS SÃO GUIDO, situado nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 3.592,07m<sup>2</sup>, que assim se descreve: faz

frente para a RUA ERYTRINAS para a qual mede 41,79m; mais 22,63m em curva, na confluência da referida rua com a AVENIDA DOS IPÊS; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 90,97m, confrontando com a chácara nº 16; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 49,10 m, confrontando com a Avenida dos Ipês; e, nos fundos mede 40,37m, confrontando com a Rua Erytrinas; mais 14,14m em curva, na confluência da Rua Erytrinas e Avenida dos Ipês. CONTRIBUINTE: 33.027.008. MATRÍCULA nº. 14.578 do CRI de Várzea Paulista/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Erytrinas, s.nº, Chácara São Guido, Várzea Paulista - SP, CEP 13223-730

**VALOR DE AVALIAÇÃO PARA O LOTE 02: R\$ 686.425,33 (seiscentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos)**, atualizados da data da avaliação até a data de protocolo deste edital, conforme Tabela Prática do TJSP.

**LOTE 03 – UM PRÉDIO RESIDENCIAL E EDÍCULA**, com a área de 295,36m<sup>2</sup>, construídos no lote de terreno, urbano, sob o número 22, da quadra “S”, da VILA SANTA TEREZINHA, situado nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 500,00m<sup>2</sup>, medindo 10,00m de frente e de fundos, por 50,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 21; do outro com o lote 23, e nos fundos, com o lote 25. CONTRIBUINTE: 22.052.013. MATRÍCULA nº. 14.579 do CRI de Várzea Paulista/SP. LOCALIZAÇÃO: Av. Ana Marques, 326, Vila Santa Terezinha, Várzea Paulista - SP, CEP 13220-080.

**VALOR DE AVALIAÇÃO PARA O LOTE 03: R\$ 1.069.794,46 (um milhão, sessenta e nove mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e seis centavos)**, atualizados da data da avaliação até a data de protocolo deste edital, conforme Tabela Prática do TJSP.

**DOS BENS IMÓVEIS:** Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS"<sup>1</sup> e no estado em que se encontram, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação aos bens, após a arrematação. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às eventuais edificações existentes, antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto aos Municípios e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso dos imóveis. Na hipótese dos bens, no todo ou em parte, estarem ocupados por terceiros, caberá ao

---

<sup>1</sup> Art. 500, § 3º, do CC.

arrematante adotar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação dos bens. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante. O arrematante ficará livre de quaisquer ônus que incidem sobre os bens, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos exatos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS:** Os bens serão leiloados em três etapas, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação dos bens; na segunda etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à metade do valor de avaliação dos bens, e, na terceira etapa serão aceitos lances de qualquer preço, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação do judicial, que considerará conveniência e viabilidade do lance para a massa falida, mediante a comprovação do pagamento da arrematação e comissão nos prazos previstos neste edital.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, na plataforma de divulgação de leilões [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br), inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens apreçados.

**DA HABILITAÇÃO:** O leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para habilitação no presente leilão.

**DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197 e realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br). Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, através do Portal retrocitado.

**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas), após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Serão admitidas ofertas para pagamento em até 30 (trinta) parcelas mensais, mediante o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista, a título de sinal. O interessado em adquirir o bem arrecadado em prestações

deverá enviar sua oferta através do Portal indicado anteriormente, durante o período do leilão, selecionando a modalidade de lance “À prazo” da própria ferramenta, onde indicará o prazo, e o valor correspondente ao sinal. O site de leilão não aceitará oferta com prazo inferior àquele previsto neste edital e respeitará o preço mínimo estabelecido para cada leilão. As parcelas serão corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, ficando o próprio bem gravado com hipoteca até a quitação do pagamento.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE OU PARCELAS:** 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 sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor da Massa Falida e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do Arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da falência.

**DA COMISSÃO:** O arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio que o leiloeiro informar, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, após envio dos dados por e-mail ao arrematante.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido durante o leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma [www.positiveleiloes.com.br](http://www.positiveleiloes.com.br).

São Paulo/SP, 09 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**Dra. Heloisa Helena Palhares Montenegro de Moraes**

Juíza de Direito