

4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **THERMEN EQUIPAMENTOS TÉRMICOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.901.297/0001-08; **MILTON IMANISHI (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 258.231.916-34; **bem como seu cônjuge, se casado for; JOSÉ THOMAZ DINARDI TISCAL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 701.407.238-20.

A Dra. Samira de Castro Lorena, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (credor hipotecário)** em face de **THERMEN EQUIPAMENTOS TÉRMICOS LTDA e outros - Processo nº 0123559-44.2007.8.26.0003**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 05/10/2026 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 26/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada

se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 28.249 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINDAMONHANGABA/SP - IMÓVEL: Imóvel rural situado nesta cidade, no bairro do Ribeirão Grande, desmembrado da Fazenda Aliança, constituído pela área XII, com as seguintes divisas e confrontações: tem início no ponto "75", situado na lateral direita da Estrada Municipal do Ribeirão Grande, no sentido Pindamonhangaba-Usina Isabel; desse ponto segue esta lateral, no mesmo sentido, uma extensão de 126,00 m (cento e vinte e seis metros) até o ponto "69", confrontando com a Estrada Municipal do Ribeirão Grande; desse ponto deflete à direita 85º49' e segue uma extensão de 150,00 m (cento e cinquenta metros) até o ponto "68", confrontando com a Área VIII desmembrada de propriedade de Joaquim Alves Vieira; desse ponto deflete à direita 90º00' e segue uma extensão de 129,00 m (cento e vinte e nove metros) até o ponto "74", confrontando com a Área XI desmembrada de propriedade de Joaquim Alves Vieira; desse ponto deflete à direita 89º41' e segue uma extensão de 162,50 m (cento e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros) até o ponto inicial "75", confrontando com a área remanescente de propriedade de Joaquim Alves Vieira, encerrando uma área de 20.400,00 m² (vinte mil e quatrocentos metros quadrados). Do ponto "75" ao ponto "69" deflete à direita 94º30', fechando assim a poligonal de 360º00'. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel passou a denominar-se "São Francisco de Assis". **Consta na**

Av.06 desta matrícula que o imóvel passou a denominar-se "Centro de Desenvolvimento de Criação III". **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel se encontra localizado na Fazenda Aliança, S/N, Ribeirão Grande, Pindamonhangaba/SP, possui zona de ocupação restrita, com limitações ao uso e edificação e 70,00% da área do imóvel encontra-se recoberta por Mata Nativa, com predomínio de vegetação do estrato arbóreo, enquanto os 30,00% restantes apresentam cobertura por vegetação rasteira e herbácea.

INCRA nº 641.014.008.702-8.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 304.960,00 (trezentos e quatro mil novecentos e sessenta reais) para novembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 1.471.768,07 (maio/2024).

São Paulo, 17 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Samira de Castro Lorena
Juíza de Direito