

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [0002037-83.1997.8.26.0073](#) - Falência.
FALIDO: **TCHAN INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA** - CNPJ 64.841.174/0001-60;
ADM. JUDICIAL: **ORLANDO GERALDO PAMPADO** - OAB/SP nº 3683/SP;
INTERESSADOS: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
FAZENDAS PÚBLICAS, CREDORES HABILITADOS e a quem mais interessar.

1º LEILÃO: início em **22/10/2026**, às **11h30min**, e término em **27/10/2026**, às **11h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **27/10/2026**, às **11h31min**, e término em **11/11/2026**, às **11h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

3º LEILÃO: início em **11/11/2026**, às **11h31min**, e término em **26/11/2026**, às **11h30min**;
LANCE MÍNIMO: **a qualquer preço.**

I - DESCRIÇÃO DO BEM: **UMA ÁREA DE TERRAS, COM 114.200,00 M² OU 11,42HA. OU 4,7190 ALQUEIRES**, situada neste município e comarca de Avaré, na Fazenda Pinhal, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia no ponto onde confronta com a Rodovia SP-255 e terras do Japonês-Fernando Mira, segue rumo NW 79°00' e pelo rumo da cerca velha, percorrendo a distância de 185,00m até chegar junto ao marco de nº 07, canto da cerca divisória com a Fazenda Pinheirinho dos Irmãos Gama, neste ponto deflete à esquerda, segue confrontando com os Irmãos Gama-Fazenda Pinheirinho; e por cerca de arame existente na divisa, percorrendo distância de 1.415,00 metros ou até ao marco nº 8 cravado rente a cerca divisória com a Rodovia SP-255, deflete à esquerda segue confrontando com a Rodovia SP-255-João Melão, e pela cerca de arame existente, percorre a distância de 1.419,10m², até chegar ao ponto inicial na descrição destas divisas e confrontações. **RETIFICAÇÕES:** (i) AV.01 (23/09/1991) - O imóvel passou a denominar-se CABANHA PINHAL; (ii) AV.02 (23/09/1991) - O imóvel passou a confrontar com Haras Carrera (antes Japonês - Fernando Mira) e com Agro-Pecuária Lagoa Ltda. (antes Irmãos Gama - Fazenda Pinheirinho); (iii) AV.04 (02/06/1998) - Construção de um prédio com 4.087,37 m² de área construída; (iv) AV.05 (02/06/1998) - Ampliação de 1.084,02m², totalizando 5.171,39m² de área construída. INCRA: 000.051.578.614-7, com área total registrada de 11,4 ha, classificação como minifúndio, localização na Rodovia João Melão (Km 267) e módulo fiscal de 30,0 ha. **MATRÍCULA: 44.419** do 1º CRI da Comarca de Avaré/SP.

OBS.: Consta do laudo de avaliação: (i) Área construída 6.702,00m², distribuídos em 12 edificações; (ii) Na vistoria de 24/08/2025, o avaliador encontrou o imóvel desocupado e considerou as edificações necessitadas de reparos importantes.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$10.140.086,65 (dez milhões cento e quarenta mil, oitenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), em Janeiro/2026.

II - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Calçada das Acácias, nº 82, 1º andar Centro Comercial Alphaville, Barueri/ SP – CEP 06453-054, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA, por meio do site Positivo Leilões - www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação em até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil após o encerramento do leilão ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento; g) atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis na plataforma de leilão nos campos “TERMOS DE USO” e “DÚVIDAS FREQUENTES”. O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016², Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça³, e demais condições estipuladas neste edital.

III - ÔNUS: o bem será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, 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 do imóvel. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, bem como eventual regularização do imóvel urbano e rural. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do Falido, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, exceto quando 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; ou; III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

IV - HABILITAÇÃO: Os pedidos de habilitação deverão ser realizados diretamente no site de leilão, com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) do término de cada leilão, sob pena de não serem analisados. O Leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira (Declaração de Imposto de Renda e/ou outros documentos que julgar necessário) para habilitação no leilão. Pedidos de habilitação que não comprovem idoneidade e/ou capacidade financeira, caso requerido por este Leiloeiro, serão submetidos aos autos para apreciação da Administradora Judicial e Juízo.

V - PAGAMENTO: Poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação; **(II) Parcelado:** com sinal de 25% (vinte e cinco por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP, remuneradas com juros simples de 1% (um por cento) ao mês, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 20 (vinte) de cada mês ou no próximo dia útil, caso caia em dia não útil, ficando o próprio bem gravado com hipoteca judicial para garantia da dívida. Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão ofertar seu lance diretamente na página de leilão, optando pela opção “A Prazo”. Em ambos os casos (à vista ou parcelado), os licitantes concorrerão em igualdade de condições, isto é: sem direito de preferência. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

² Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

³ Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>

VI - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br.

VII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação.

VIII - 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 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. Os lances são irretratáveis e irrevogáveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sendo que, o descumprimento dessa obrigação, inclusive na hipótese de não atendimento ao eventual chamamento de lances subsequentes ou de inadimplemento do pagamento, sujeitará o licitante às penalidades cabíveis, podendo ser caracterizado como remissão.

IX - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance e da comissão, arrematante e leiloeiro (nesta ordem) deverão assinar o Auto de Arrematação para posterior juntada aos autos, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas na Lei nº 11.101/2005, Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Avaré, 24 de setembro de 2026

AUGUSTO BRUNO MANDELLI
Juiz de Direito