

## VARA ÚNICA DA COMARCA DE LOUVEIRA/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **FÁBRICA DE MATERIAIS ISOLANTES ISOLASIL S/A** (CNPJ/MF 57.017.824/0001-91), na pessoa de seu representante legal; do credor trabalhista **EDMAR JOSE DE SANTANA** (CPF/MF 056.100.476-50); do credor **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**; e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Louveira, Estado de São Paulo, Dra. Camila Corbucci Monti Manzano, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **EXECUÇÃO FISCAL** que **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE LOUVEIRA** move contra **FÁBRICA DE MATERIAIS ISOLANTES ISOLASIL S/A** – Processo nº **1001850-13.2016.8.26.0681**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, Lei nº 6.830/80 (Lei de Execuções Fiscais), e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **26/01/2026**, às **14h30**, encerrando-se no dia **29/01/2026**, às **14h30**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **19/02/2026**, às **14h30** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto:visitacao@leiloei.com).

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail [cobranca@leiloei.com](mailto:cobranca@leiloei.com), para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS)** – A gleba de terras, designada como Gleba F, situada na gleba menor do "Sítio Ipiranga", situado no Município de Louveira, que assim descreve: iniciando-se as divisas do ponto 15, situado na intersecção da cerca do D.E.R. que margeia a via de acesso Louveira - Via Anhanguera, com propriedade de Ângelo Carbonari; deste ponto segue com rumo de 59°28' NE na distância de 47,25 metros até o ponto 15-A, onde deflete à direita e segue com rumo de 84°06' NE e distância de 112,12 metros até o ponto 16, confrontando com Ângelo Carbonari, onde deflete à direita e segue com rumo de 3°00' NW e distância de 18,20 metros confrontando com a Via de Acesso à Propriedade da Sociedade Avícola Louveira LTDA., até encontrar o ponto 20, na cerca do D.E.R. que margeia a Rodovia de Acesso Louveira - Via Anhanguera, daí segue a referida cerca com rumo de 84°36' NE e distância de 156,50 metros, até encontrar o ponto 15, onde se deu início à presente descrição, encerrando a área de 2.470,47 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 41152-13-72-05187-00003. Matrícula nº 30.349 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP. Obs.: Conforme Certidão de Oficial de Justiça, às fls. 104 dos autos, foi constatado tratar-se de imóvel, sem benfeitorias, situado defronte da referida firma, do outro lado da Rodovia.

**AVALIAÇÃO – R\$ 750.000,00 (setembro/2024 – fls. 104 dos autos).**

**ÔNUS** – Consta da referida matrícula, conforme **Av. 01** (03/03/2020), PENHORA extraída do processo nº **119/00**, ajuizada perante a Segunda Vara da Comarca de Vinhedo/SP, por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO; **Av. 02** (03/03/2020), PENHORA extraída do processo nº **567/00**, ajuizada perante a Primeira Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO; **Av. 03** (03/03/2020), a PENHORA extraída do processo nº **659.01.2001.3441-5**, ajuizada perante a Segunda Vara da Comarca de



Vinhedo/SP, por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO; **Av. 05** (26/02/2021), a PENHORA extraída do processo nº **0000434-61.2014.5.15.0161**, ajuizada perante a 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, por EDMAR JOSÉ DE SANTANA; **Av. 06** (10/07/2023), a PENHORA EXEQUENDA; **Av. 07** (11/08/2023), a PENHORA extraída do processo nº **1001828-52.2016.8.26.0681**, ajuizada perante a Vara Única de Louveira/SP, por FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE LOUVEIRA; **Av. 08** (11/08/2023), a PENHORA extraída do processo nº **1502966-89.2019.8.26.0681**, ajuizada perante a Vara Única de Louveira/SP, por FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE LOUVEIRA; **Av. 09** (28/08/2023), a PENHORA extraída do processo nº **1502929-62.2019.8.26.0681**, ajuizada perante a Vara Única de Louveira/SP, por FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE LOUVEIRA; e **Av. 10** (20/05/2024), a PENHORA extraída do processo nº **1500854-79.2021.8.26.0681**, ajuizada perante a Vara Única de Louveira/SP, por FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE LOUVEIRA;

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DÉBITOS FISCAIS – R\$ 104.790,60**, referentes aos exercícios de 2013-2014, objeto da presente execução (DÉBITO EXEQUENDO); 2017-2021, ajuizados – Processos nºs **1500854-79.2021.8.26.0681** e **1503993-68.2023.8.26.0681**, perante a Vara Única de Louveira/SP pela Fazenda Pública Municipal de Louveira/SP; 2022 – 2024, inscritos em dívida ativa; e do exercício vigente (2025), em aberto, conforme pesquisa realizada perante a Prefeitura de Louveira/SP, em 10/10/2025.

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Louveira, Estado de São Paulo.

Louveira, 22 de outubro de 2025.

**DRA. CAMILA CORBUCCI MONTI MANZANO**  
**JUÍZA DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

