

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES/SP – 2º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça dos direitos do bem imóvel e para intimações dos executados **JOSE ARTHUR PERES LOPES** (CPF nº 775.698.068-91); **MARIA LUCIA CAVALHEIRO** (CPF nº 997.516.748-91), bem como da credora fiduciária **FOUR FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA**, bem como do terceiro interessado **JHONY DA SILVA GONÇALVES** expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, Processo nº. **1001632-06.2020.8.26.0176**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO VILA REAL DO MOINHO VELHO** (CNPJ nº 51.444.560/0001-76).

A Dra. Barbara Carola Hinderberger Cardoso de Almeida, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Embu das Artes/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 21/09/2026 às 14:00h, e com término no dia 23/09/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 23/09/2026 às 14:01h, e com término no dia 13/10/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 11.251 do CRI de Embu das Artes - SP OS DIREITOS do Imóvel: TERRENO situado na Rua Vieira Serra, constituído por parte do lote 06 da quadra 03 da Vila Real do Moinho Velho, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: mede 25,00m de frente para o sistema de recreio adjacente à calçada da Rua Vieira Serra, por 137,00m da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote 06-A; 137,39m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o lote 07; e 17,42m nos fundos, onde confronta com o lote 13, todos da mesma quadra 03, encerrando a área útil de 2.887,54m² de propriedade exclusiva e mais 961,875m² correspondente a 0,8763% de área comum indivisível, perfazendo a área bruta de 3.849,418m². **Cadastro Municipal sob nº 05.33.07.1185.01.000.**

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: TERRENO, Rua Vieira Serra, constituído por parte do lote 06 da quadra 03 da Vila Real do Moinho Velho, em zona urbana – Embu das Artes – SP.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 312.557,24 (trezentos e doze mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (maio de 2025).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída dos autos nas fls. 208/210, conforme **R.02 de 01.03.2016 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Os proprietários José Artur Peres Lopes e Maria Lucia Cavalheiro, na qualidade de terceiros garantidores, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a **FOUR FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA**, em garantia ao integral cumprimento

dos contratos de fomento comercial e fomento à produção celebrados entre a credora fiduciária e as devedoras: CRE – COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA e REDE CONTÍNUA INDÚSTRIA, COMERCIO E SERÇOS LTDA; conforme **AV.03 de 09.04.2021 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 1001632-06.2020.8.26.0176, favor CONDOMÍNIO VILA REAL DO MOINHO VELHO; conforme **AV.04 de 21.05.2021 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0002933-10.2017.8.26.0176, favor CONDOMÍNIO VILA REAL DO MOINHO VELHO; e conforme **AV.05 de 27.08.2021 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 1001632-06.2020.8.26.0176, favor CONDOMÍNIO VILA REAL DO MOINHO VELHO.

DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 167.815,61, conforme fls. 217/218 (janeiro de 2023).

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

BARBARA CAROLA HINDERBERGER CARDOSO DE ALMEIDA
JUÍZA DE DIREITO