

Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis e para intimação do requerido **ARMANDO VASONE FILHO** (RG. nº 2.654.170, CPF. nº 258.443.348-68), sua esposa **FERNANDA FORBES VASONE** (RG. nº 3.523.309), A PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU – SECRETÁRIA DE FINANÇAS; A credora hipotecária Adela Compania de Inversiones Panamá S/A, O credor **ALCIDES VICENTE DUTRA**, e demais interessados, expedido nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM**, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **PROCESSO 0016934-27.1992.8.26.0224**, movida pela **MASSA FALIDA DE MAKINTER PROJETOS E SERVIÇOS DE EXPORTAÇÕES LTDA**, representada pelo síndico dativo **ALFREDO LUIZ KULGEMAS**.

O Dr. **DANIEL NAKAO MAIBASHI**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **ARGO NETWORK LEILÕES**, pelo Leiloeiro **PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA - JUCESP 960**, através do site **www.argonetworkleiloes.com.br**, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em condições que segue:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BENS:

1. **IMÓVEL:** Um Terreno, constituído pelo **lote nº 06 da quadra K**, do loteamento denominado "Morada dos Colibris", situado em Zona urbana, no Distrito e Município de Embu-Guaçu, medindo de frente 24,50ms, mais 7,38ms em curva para a "Rua G", da frente aos fundos, do lado direito mede 102,90ms, divisando com o lote 07 da mesma quadra, da frente aos fundos, do lado esquerdo mede 95,50ms, divisando com lote nº05 da mesma quadra e nos fundos mede 19,70ms, divisando com a faixa sanitário da Represa Guarapiranga, totalizando a área de 2.093,34 metros quadrados; **Matriculado sob o nº 10.042, no CRI de Itapecerica da Serra/SP**. Consta conforme Av.01, hipoteca em favor de Adela Companhia de Inversiones Panamá S/A; conforme AV.07, registro da penhora exequenda; **AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$188.370,00 – julho/2022 (fls.1362/1375); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$221.864,67 até 01/07/2026;**

2. **IMÓVEL:** Um Terreno, constituído pelo **lote nº 03 da quadra H**, do loteamento denominado Morada dos Colibris, situado em zona urbana, no Distrito e Município de Embu-Guaçu, com área de 1.012,50 metros quadrados, medindo 15,00ms de frente para a Rua "A", 15,00ms nos fundos, divisando com propriedade de Adriano e Sandra Ermete Ferro; 68,60ms do lado direito, da frente aos fundos, divisando com o lote nº 04 da mesma quadra; 67,00ms do lado esquerdo, da frente aos fundos, divisando com os lotes 01 e 02 da mesma quadra. **Matriculado sob o nº 10.048, no CRI de Itapecerica da Serra/SP**. Consta conforme Av.01, hipoteca em favor de Adela Companhia de Inversiones Panamá S/A; conforme R.04, penhora do imóvel, no processo 2290/93, ação Trabalhista, em tramite no 1º Ofício da Justiça do Trabalho de Itapecerica da Serra, movida por **ALCIDES VICENTE DUTRA**; conforme AV.05, registro da penhora exequenda; e conforme AV.06, por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo – Fórum Trabalhista da Zona Sul – São Paulo – 17ª Vara do Trabalho (processo 10010459120215020717), foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de Armando Vasone Filho; **AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$121.500,00 – julho/2022 (fls.1362/1375); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$143.104,30 até 01/07/2026;**

3. **IMÓVEL:** Um terreno, constituído pelo **lote nº 04 da quadra H, da MORADA DOS COLIBRIS**, zona urbana do DISTRITO DE EMBU GUAÇU, medindo de frente para a Rua A

15,00ms; da frente aos fundos do lado direito mede 61,10ms divisando com lote 05 da mesma quadra; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 68,60ms. dividindo com o lote 03 da mesma quadra, e nos fundos mede 19,00ms divisando com Adriano e Sandra Ermete Ferro, totalizando a área 1.162,00ms². **Matriculado sob o nº 10.049, do CRI de Itapecerica da Serra/SP.** Consta conforme R.02, hipoteca em favor de Adela Companhia de Inversiones Panamá S/A; conforme R.04, penhora do imóvel, no processo 2290/93, ação Trabalhista, em tramite no 1º Ofício da Justiça do Trabalho de Itapecerica da Serra, movida por ALCIDES VICENTE DUTRA; conforme Av.05, registro da penhora exequenda; e conforme AV.06, por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo – Fórum Trabalhista da Zona Sul – São Paulo – 17ª Vara do Trabalho (processo 10010459120215020717), foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de Armando Vasone Filho; **AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$139.440,00 – julho/2022 (fls.1362/1375); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$164.234,27 até 01/07/2026;**

4. **IMÓVEL:** Um terreno, constituído pelo **lote nº 05 da quadra H da MORADA DOS COLIBRIS**, zona urbana do DISTRITO DE EMBU GUAÇU, medindo de frente para a Rua A 18,15ms; da frente aos fundos do lado direito mede 59,10ms. divisando com o lote 6 da mesma quadra; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 61,10ms. divisando com o lote 4 da mesma quadra e nos fundos mede 32,00ms. divisando com lote 27 da mesma quadra totalizando a área de 1.500,87ms². **Matriculado sob o nº 10.050, do CRI de Itapecerica da Serra/SP;** Consta conforme R.02, hipoteca em favor de Adela Companhia de Inversiones Panamá S/A; conforme R.04, penhora do imóvel, no processo 2290/93, ação Trabalhista, em tramite no 1º Ofício da Justiça do Trabalho de Itapecerica da Serra, movida por ALCIDES VICENTE DUTRA; conforme Av.05, registro da penhora exequenda; e conforme AV.06, por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo – Fórum Trabalhista da Zona Sul – São Paulo – 17ª Vara do Trabalho (processo 10010459120215020717), foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de Armando Vasone Filho. **AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$135.078,30 – julho/2022 (fls.1362/1375); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$159.097,00 até 01/07/2026;**

5. **IMÓVEL:** Um terreno, constituído pelo **lote nº 06 da quadra H, do loteamento denominado MORADA DOS COLIBRIS**, zona urbana do DISTRITO DE EMBU GUAÇU, medindo de frente para a Rua A 16,00ms; da frente aos fundos do lado direito mede 56,30ms. divisando com o lote 7 da mesma quadra; do lado esquerdo, da frente aos fundos mede 59,10ms. divisando com o lote 5 da mesma quadra e nos fundos mede 28,60ms. divisando com os lotes 26 e 25 da mesma quadra, totalizando a área de 1.277,80ms². **Matriculado sob o nº 10.051, no CRI de Itapecerica da Serra/SP;** Consta conforme R.02, hipoteca em favor de Adela Companhia de Inversiones Panamá S/A; conforme R.04, penhora do imóvel, no processo 2290/93, ação Trabalhista, em tramite no 1º Ofício da Justiça do Trabalho de Itapecerica da Serra, movida por ALCIDES VICENTE DUTRA; conforme Av.05, registro da penhora exequenda; e conforme AV.06, por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo – Fórum Trabalhista da Zona Sul – São Paulo – 17ª Vara do Trabalho (processo 10010459120215020717), foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de Armando Vasone Filho. **AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$153.336,00 – julho/2022 (fls.1362/1375); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$180.601,16 até 01/07/2026;**

6. **IMÓVEL:** Um terreno, constituído pelo **lote 25 da quadra H, do loteamento denominado MORADA DOS COLIBRIS**, situado em zona urbana, no Distrito e Município de Embu-Guaçu, medindo de frente para a Rua E, 20,00ms; do lado direito da frente aos fundos mede 73,20ms, divisando com o lote 26 da mesma quadra, do lado esquerdo, da frente aos fundos mede 64,15ms, divisando com o lote 24 da mesma quadra, e nos fundos mede 22,00ms, divisando com os lotes 6 e 7 da mesma quadra, totalizando a área de 1.373,40 metros quadrados. **Matriculado sob o nº 10.054, no CRI de Itapecerica da Serra/SP.** Consta conforme R.02, hipoteca em favor de Adela Companhia de Inversiones Panamá S/A; conforme R.04, penhora do imóvel, no processo 2290/93, ação Trabalhista, em tramite no

1º Ofício da Justiça do Trabalho de Itapequerica da Serra, movida por ALCIDES VICENTE DUTRA; conforme Av.05, registro da penhora exequenda; e conforme AV.06, por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo – Fórum Trabalhista da Zona Sul – São Paulo – 17ª Vara do Trabalho (processo 10010459120215020717), foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de Armando Vasone Filho; **AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$164.808,00 – julho/2022 (fls.1362/1375); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$194.113,03 até 01/07/2026;**

7. **IMÓVEL:** Um terreno, constituído pelo **lote nº 24 da quadra H, do loteamento denominado MORADA DOS COLIBRIS**, zona Urbana do DISTRITO DE EMBU GUAÇU, medindo de frente para a Rua E, 20,00ms; da frente aos fundos, do lado direito, mede 64,15ms. divisando com o lote 25 da mesma quadra; do lado esquerdo, da frente aos fundos mede 53,40ms. divisando com o lote 23 da mesma quadra, e nos fundos mede 22,00ms. divisando com o lote 7 da mesma quadra, totalizando a área de 1.195,40ms². **Matriculado sob o nº 10.055, no CRI de Itapequerica da Serra/SP.** Consta conforme R.02, hipoteca em favor de Adela Companhia de Inversiones Panamá S/A; conforme R.04, que o imóvel foi arrestado no processo 986/98, ação de execução fiscal, movida pela Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu; conforme R.05, penhora do imóvel, no processo 2290/93, ação Trabalhista, em tramite no 1º Ofício da Justiça do Trabalho de Itapequerica da Serra, movida por ALCIDES VICENTE DUTRA; conforme AV.06, registro da penhora exequenda; e conforme AV.07, por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo – Fórum Trabalhista da Zona Sul – São Paulo – 17ª Vara do Trabalho (processo 10010459120215020717), foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de Armando Vasone Filho; **AVALIAÇÃO DO LOTE: R\$143.448,00 – julho/2022 (fls.1362/1375); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$168.954,94 até 01/07/2026;**

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia **28 de setembro de 2026**, às **14:00 horas**, encerrando-se no dia **01 de outubro de 2026**, às **14:00 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia **21 de outubro de 2026**, às **14:00 horas**.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação, devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 2º leilão. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. **PAGAMENTO** – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site **www.bb.com.br**, no prazo de até 24 horas do término do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). **PAGAMENTO PARCELADO** – Os interessados em adquirir o imóvel em prestações, deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895). Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do

encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Argo Leilões. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** – Eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data do efetivo leilão. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos telefones: **(11) 95974-0046 ou (11) 95100-0633** e e-mail: **phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br**. Ficando o requerido **ARMANDO VASONE FILHO** (RG. nº 2.654.170, CPF. nº 258.443.348-68), sua esposa **FERNANDA FORBES VASONE** (RG. nº 3.523.309), A Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu – Secretária de Finanças; A credora hipotecária **Adela Compania de Inversiones Panamá S/A**, O credor **ALCIDES VICENTE DUTRA**, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**