

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUI/SP

EDITAL de 1ª e 2ª PRAÇA de LEILÃO DE BEM IMÓVEL e para intimação do executado, **PONTOFORTE INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA**, CNPJ n.º 08.605.872/0001-95; **MARLENE DE MORAES COELHO**, CPF n.º 140.922.448-19; COPROPRIETÁRIO: **LUIZ CARLOS COELHO**, CPF n.º 574.694.588-91; INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA**, CNPJ n.º 44.892.693/0001-40 e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, ora em fase de Execução, **Processo nº 1008051-85.2022.8.26.0624**, figurando como exequente, **FS TATUI SECURITIZADORA S/A**, CNPJ n.º 24.744.042/0001-03.

Ao Dr. Rubens Petersen Neto, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do CPC e Prov. CSM 2306/15, 2427/17 e 2614/21, além do CG n.º 19/21 do TJ/SP, através do portal de leilões on-line (www.glleiloes.com.br), exclusivamente por meio eletrônico, levará a público pregão de venda e arrematação do(s) bem(ns) penhorado(s) no **1º Leilão com início no dia 01 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 04 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, entregando-o(s) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 04 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 25 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 75% do valor de avaliação atualizada em atenção ao disposto do (Art. 843 do CPC) ou, o(s) bem(ns) imóvel(eis) abaixo descrito(s), conforme o constante do presente edital.**

DO BEM IMÓVEL: 01 (UM) PRÉDIO RESIDENCIAL e seu respectivo terreno 150,00m2 – Jardim Rosa Maria – Carapicuíba/SP, localizado na Estrada Guabiroba, nº 773, assim descrito: Prédio residencial situado na Estrada Guabiroba nº 773, com 46,80m2 de área construída, e seu respectivo terreno constituído de parte dos lotes nºs 13 e 14, da quadra nº 01, do lugar denominado “Jardim Rosa Maria”, município e Comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, medindo 6,00m de frente para a referida estrada; igual medida nos fundos; por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando do lado direito de quem da frente olha para o terreno com a casa nº 775, construída no remanescente dos mesmos lotes; dp çadp esquerdo com a casa nº 771, construída no remanescente dos mesmos lotes/ e nos fundos com parte do lote nº 01; encerrando a área total de 150,00m2. Imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 23242.22.08.0264.00.000-2 *“não existe mais”* – novas inscrições 23242.22.08.0264.01.001 e 23242.22.08.0264.01.002 . Há débitos de IPTU/ITR. Imóvel matriculado sob nº 33.368 do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP. **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Débitos de CONDOMÍNIO serão de responsabilidade do arrematante diligenciar junto a administradora para apurá-los e quitá-los.** DEPOSITÁRIO FIEL: **MARLENE DE MORAES COELHO**, CPF n.º 140.922.448-19. Não se tem notícia se o imóvel está ocupado ou vago, portanto, o pretendente a sua arrematação deverá diligenciar até o local onde encontra-se o bem penhorado, para certificar-se de seu estado físico (tamanho construção e terreno). O bem será vendido em caráter “ad corpus” no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Fica sob responsabilidade do arrematante a imissão na posse do imóvel, na eventualidade do mesmo encontrar-se ocupado. **ÔNUS: AV.01 –** Conforme averbação de transporte (Av.03/m-87.564 de 02/09/2022) CRI Barueri/SP, para constar de foi distribuída no dia 18/05/2022 sob nº 1005948-04.2022.8.26.0011 da 4ª VC do Foro Regional XI – Pinheiros – São Paulo/SP, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos; **AV.02 -** Averbação para constar de foi distribuída no dia 26/10/2022 sob nº 1008051-85.2022.8.26.0624 da 2ª VC de Tatuí/SP, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito “exequenda”; **AV.04 -** Penhora de parte ideal de 50% do imóvel – Proc. nº 1008051-85.2022.8.26.0624 da 2ª VC de Tatuí/SP “exequenda”, conforme consulta ao ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóvel em 03/07/2026. **Conforme Posição Analítica de Lançamentos da Prefeitura Municipal de Carapicuíba SP –** constam débitos Inscrição: 23242.22.08.0264.01.002 – Total: R\$ 851,23, consulta em 08/07/2026. **OBSERVAÇÃO 1:** Conforme Decisão de

fls. 229, partes ...“ Deverá constar do edital que o bem será vendido em sua integralidade, preservando-se a cota-parte pertencente ao cônjuge alheio à execução (art. 843, caput, CPC). Por fim, conste que *não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação* (art. 843, §2º, CPC). **OBSERVAÇÃO 2:** Conforme resposta ao e-mail encaminhado a Prefeitura de Carapicuíba, foi informado: “Não existe mais essa inscrição 23242.22.08.0264.00.000 pois foi realizado o bloco economia e agora tem duas inscrições: 23242.22.08.0264.01.001 e 23242.22.08.0264.01.002.”.

OBSERVAÇÃO 3: Conforme fichas do Cadastro Imobiliário do Município de Carapicuíba – Inscrição 23242.22.08.0264.01.001: área da unidade 70,00m²; Inscrição 23242.22.08.0264.01.002: área da unidade 70,00m²; área total construída 140,00m². Paire por regularização perante a municipalidade e cartório de registro de imóveis.

AValiação: R\$ 370.000,00 (Trezentos e Setenta Mil Reais), realizada em 26/02/2026 - Fls. 206.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 380.429,06 (Trezentos e Oitenta Mil, Quatrocentos e Vinte e Nove Reais e Seis Centavos), atualizada em Julho/2.026, que será atualizada até o início do praxeamento “leilão” pelos índices da Tabela Prática do TJSP.

VALOR DA CAUSA: R\$ 46.623,18 (Quarenta e Seis Mil, Seiscentos e Vinte e Três Reais e Dezoito Centavos), fls. 153, atualizada em 10/09/2025.

CONDIÇÕES DE VENDA: Conforme disposto nos **Provimentos CSM (Conselho Superior da Magistratura)** nº 2306/15, 2427/17 e 2614/21, além do CG nº 19/21 do TJ/SP, **disponibilizado no site:** www.glleiloes.com.br.

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo leiloeiro, Maurício Gomes Leiteiro, JUCESP nº 665.

FORMAS DE PAGAMENTO - ARREMATACÃO:

À VISTA – Os preços do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências) ou através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser depositada nos autos do processo, mediante emissão de guia de depósito, no prazo de 24 horas da realização do leilão, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 884 do CPC, e ato contínuo, ser requerido seu levantamento conforme disciplina o artigo 267 das Normas da Corregedoria – TOMO. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomendamos esperar o recebimento deste e-mail. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha pago as guias de depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, nos termos do artigo 897 do CPC. A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante conforme condições de pagamento acima indicadas.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Cumprido a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895, inciso I, II e parágrafos do NCPC, poderão ser apresentadas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal igual ou superior a 25% do valor da proposta (pagamento através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, obtida através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, e o restante em até 30 parcelas, com indexador de correção monetária apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem, **ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação.** A proposta dever ser apresentada (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **75,00%** do valor de avaliação atualizada. A “proposta escrita” deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@glleiloes.com.br.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o)s executada(o)s, após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento

acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda). **ACORDO:** Sendo firmado acordo entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro correspondentes a 5% (cinco por cento) sobre o valor acordado.

ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo a ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Morvan de Figueiredo, nº 65, Sala 101, Centro, Guarulhos – SP, ou ainda, pelo telefone (11)2408-7433 e e-mail: contato@gleiloes.com.br

Fica(m) o(s) executado(s), **CFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL LP**, CNPJ nº 21.081.879/0001-13 e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, em atenção ao disposto nos parágrafos do artigo 889 do CPC, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. **Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. "Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante", exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Na eventualidade de haver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que os bens penhorados se encontram, devendo o licitante/arrematante verificá-los "*in locu*" e sob sua responsabilidade. A publicação deste edital será realizada com fulcro no Artigo 887, parágrafo 2º da Lei 13.105/15 (Novo CPC) e supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

DR. RUBENS PETERSEN NETO
JUIZ DE DIREITO