

2ª Vara Cível do Foro Regional Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Finestamp Metalúrgica LTDA** (CNPJ 17.158.999/0001-02), **ASBrasil S.A.** (CNPJ 59.118.000/0001-33), **Demétrio Cabello Rodriguez** (CPF 163.612.548-44) e **Décio Shinya Hyodo Júnior** (CPF 185.184.978-50), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Garantia Banco Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial e Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** Processo nº **1012414-48.2021.8.26.0011**.

A Dra. **Andrea Ferraz Musa**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **19/05/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **22/05/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **22/05/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **11/06/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constam débitos exequendos no valor de R\$326.569,01 atualizados até de maio/2025 conforme fls.1214.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I – Um terreno constituído pelo lote 5, da quadra 25, do JARDIM AYMORE, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Ribeirão Pires, com uma área de 410,00

metros quadrados, de forma retangular, medindo 10,00 metros de frente para a Estrada de Pouso Alegre, por 410 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo do lado direito, de quem do terreno olha para a estrada, com o lote 6 e no lado esquerdo com o lote 4; confrontando por 10,00 metros, nos fundos com o lote 8. Imóvel objeto da matrícula 30.417 do 1º CRI de Ribeirão Pires/SP, com Inscrição Municipal sob o nº 431-54-18-0034-00-0000 e Cadastro nº 2000682.

Segundo mandado de avaliação no terreno não possui edificação, o imóvel está localizado Avenida Vereador Aroldo Alves Neves, s/n, Centro Ouro Fino Paulista, Ribeirão Pires/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.9 (29/09/2021) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10009460820175020606 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.10 (08/12/2022) premonitória nos autos do processo sob nº 1126429-20.2022.8.26.0100 da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.11 (17/01/2023) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10004204020215020464 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.12 (03/02/2022) premonitória nos autos do processo sob nº 1105422-69.2022.8.26.0100 da 15ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.13 (02/03/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.14 (21/03/2023) premonitória nos autos do processo sob nº 1105396-71.2022.8.26.0100 da 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.16 (18/12/2023) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10013806520225020462 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.17 (10/07/2024) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10006124220225020462 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.18 (17/09/2024) penhora em favor de Back To Success Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, nos autos do processo sob nº 1126429-20.2022.8.26.0100 da 15ª Vara de Ofício Civil do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.19 (17/09/2024) arresto em favor do Banco Sofisa S.A, nos autos do processo sob nº 1105396-71.2022.8.26.0100 da 19ª Vara de Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.20 (13/05/2025) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10001680620225020463 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.21 (19/05/2025) penhora em favor do Banco Sofisa S.A, nos autos do processo sob nº 1105422-69.2022.8.26.0100 da 15ª Vara de Ofício Civil do Foro Central de São Paulo/SP.

Consta na Av.22 (27/05/2025) premonitória e Av.25 (13/02/2026) indisponibilidade em favor do Banco Sofisa S/A, nos autos do processo sob nº 1114536-32.2022.8.260100 da 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.23 (13/08/2025) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10017505520245020468 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.24 (27/10/2025) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10005531320205020466 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (agosto/2024) – R\$200.000,00 que atualizada até março/2026 perfaz R\$214.862,52. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II – Um terreno constituído pelo lote 6, da quadra 25, do JARDIM AYMORÉ, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Ribeirão Pires, com uma área de 492,00 metros quadrados, de forma retangular, medindo 12,00 metros de frente para a Estrada de Pouso Alegre; por 41,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo no lado direito de quem do terreno olha para a estrada, com o lote 7 e no lado esquerdo com o lote 5; confrontando nos fundos, por 12,00 metros com o lote 8; todos da mesma quadra. Imóvel objeto da matrícula 30.418 do 1º CRI de Ribeirão Pires/SP, com Inscrição Municipal sob o nº 431-54-18-0044-00-0000 e Cadastro nº 2000683.

Consta na Av.2 (24/03/1992) que no terreno objeto desta matrícula, foi construída uma residência com 76,80 metros quadrados de área construída, que recebeu o nº 165, da Estrada do Pouso Alegre. Consta na Av.7 (08/09/2008) que a via pública para qual o imóvel faz frente (Estrada do Pouso Alegre) teve sua denominação alterada para Avenida Vereador Aroldo Alves Neves. Consta na Av.8 (08/09/2008) que o prédio foi reformado e ampliado, possuindo atualmente 94,30m² de área construída.

Segundo mandado de avaliação trata-se de uma residência com hall de entrada, 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e dispensa. O imóvel está localizado na Avenida Vereador Aroldo Alves Neves, nº 165, Centro Ouro Fino Paulista, Ribeirão Pires/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.11 (29/09/2021) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10009460820175020606 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.12 (08/12/2022) premonitória em favor de Back To Sucess Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padranizados, nos autos do processo sob nº 1126429-20.2022.8.26.0100 da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.13 (17/01/2023) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10004204020215020464 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.14 (03/02/2023) premonitória em favor do Banco Sofisa S/A, nos autos do processo sob nº 1105422-69.2022.8.26.0100 da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.15 (02/03/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.16 (21/03/2023) premonitória em favor do Banco Sofisa S.A, nos autos do processo sob nº 1105396-71.2022.8.26.0100 da 19ª Vara de Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.18 (18/12/2023) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10013806520225020462 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.19 (10/07/2024) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10006124220225020462 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.20 (17/09/2024) penhora em favor de Back To Success Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, nos autos do processo sob nº 1126429-20.2022.8.26.0100 da 15ª Vara de Ofício Civil do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.21 (17/09/2024) arresto em favor do Banco Sofisa S.A, nos autos do processo sob nº 1105396-71.2022.8.26.0100 da 19ª Vara de Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.22 (13/05/2025) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10001680620225020463 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.23 (19/05/2025) penhora em favor do Banco Sofisa S.A, nos autos do processo sob nº

1105422-69.2022.8.26.0100 da 15ª Vara de Ofício Civil do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.24 (27/05/2025) premonitória e Av.27 (13/02/2026) penhora em favor do Banco Sofisa S/A., nos autos do processo sob nº 1114536-32.2022.8.26.0100 da 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.25 (13/08/2025) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10017505520245020468 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP. Consta na Av.26 (27/10/2025) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 1000551320205020466 da 2ª Região do TRT de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (agosto/2024) – R\$300.000,00 que atualizada até março/2026 perfaz R\$322.293,78. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

Nada mais.

São Paulo, 25 de março de 2026.

Andrea Ferraz Musa
Juíza de Direito