

Edital de 1ª e 2ª Praça de Bem imóvel e para Intimação da executada **MÁXIMA CADERNOS INDÚSTRIA COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ Nº 07.322.884/0001-40; **MARIA CAROLINA GOMES VIEIRA DE CAMPOS SALES**, CPF Nº 278.271.658-18; **MARIA ELIZABETH JACYNTHO VIEIRA**, CPF Nº 081.733.338-07, (Espólio de **FERNANDO GOMES VIEIRA**, CPF Nº 892.237.488/87 – herdeiros **Maria Carolina Gomes Vieira de Campos Sales**, CPF nº 278.271.658-18; **Natalia Gomes Vieira Thibes Prado**, CPF nº 223.379.078/21; **Maria Fernanda Vieira Moraes**, CPF nº 335.790.768/25, e **Fernando Isaac Gomes Vieira**, CPF nº 338.371..978/24); dos coproprietários **JOSÉ ANTÔNIO JACYNTHO**, CPF Nº 002.939.218/73 e sua esposa **LENI APARECIDA DE MELO JACYNTHO**, CPF Nº 077.139.808/57; **MARIANE DE ALMEIDA JACYNTHO VAZ**, CPF Nº 034.487.788/42, e seu marido **JOSÉ PAULO VAZ**, CPF Nº 005.544.838/07, da credora **CELUPA INDÚSTRIA PAPEL E CELULOSE GUAIBA LTDA.**, CNPJ Nº 92.788.009/0001-27; dos credores trabalhistas **WELITON PEDROZA DE OLIVEIRA**, CPF Nº 391.048.418-24 e **RICHARD CAMPOS PINHEIRO**, CPF Nº 408.443.298-94; e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por **NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL**, CNPJ Nº 13.842.701/0001-10. **Processo nº 1010416-45.2021.8.26.0011**

O Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, na forma da Lei, etc...**FAZ SABER** aos que o presente edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que na forma do art. 879 do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça www.faroonline.com.br, sob o comando do leiloeiro oficial Renato Moraes Faro, Jucesp nº 431, no dia 06/10/2026, às 15:00 horas, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 09/10/2026, às 15:00 horas, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a 2ª praça no dia 09/10/2026, às 15:01 horas e se encerrará no dia 29/10/2026, às 15:00 horas, para o 2º Leilão, ocasião em que os referidos bens serão entregues a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a 85% da avaliação atualizada. Pelo presente edital, ficam intimados os executados e demais interessados, se não intimados pessoalmente ou na pessoa de seus advogados. **CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.faroonline.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial a ser obtida no endereço

<https://www.tjsp.jus.br/PortalCustas>. **PARCELAMENTO:** De acordo com o art. 895, I e II, e parágrafos, do NCPC, os interessados em adquirir o bem de forma parcelada, poderão pedir o parcelamento por escrito, até o início do primeiro leilão, desde que a proposta não seja inferior ao valor da avaliação, e até o início do segundo leilão, desde que o valor da proposta não seja menor que 85% do valor da avaliação, ficando claro que **do requerimento deverá constar oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. De todas as propostas deverão constar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo. Deve, ainda, constar da proposta que o interessado declara estar ciente da multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas (art. 895, §4º), bem como que em caso de inadimplemento declara estar ciente sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (art. 895, §5º). Observa-se, ainda, que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.**

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 horas após o leilão, através de depósito bancário. **DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz. **IMISSÃO NA POSSE:** O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. **DA ADJUDICAÇÃO:** Caso o exequente venha a adjudicar os bens ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do Leiloeiro sobre o valor da avaliação. **DO CANCELAMENTO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso o praxeamento seja cancelado após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, serão devidos ao leiloeiro os custos do leilão que serão arcados solidariamente pelas partes. **FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro, na Rua Princesa Isabel, 86, cj. 64/65, Brooklin - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3105-4872 - email: faroleiloes@terra.com.br. **DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE ÚNICO:** Imóvel situado à Rua Quintino Bocaiúva, 271, Centro, Itapetininga/SP. Imóvel descrito na matrícula nº 36.854, do 1º CRI de Itapetininga/SP – Contribuinte: 01.02.122.0301.001. Descrição contida em matrícula: Imóvel: o prédio n. 271 da Rua Quintino Bocaiúva, situado nesta cidade e 1º subdistrito, constituído de casa de morada e respectivo terreno, que assim se

descreve e confronta: pela frente, em 8,80 metros, com a Rua Quintino Bocaiúva; pelo lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, divide com Maria das Dores, em 18,55 metros; de outro lado, a partir da frente, segue em 18,80 metros, dividindo com Benedito Carlos Brizola, antes Maria José Rolim; daí deflete à esquerda e segue em 3,00 metros, findo os quais, deflete à direita e segue até os fundos, em 3,25 metros; e, nos fundos, em 6,00 metros, dividindo em todas essas extensões com Benedito Carlos Brizola, antes Maria José Rolim. Conforme laudo de avaliação constante dos autos, o imóvel tem área de terreno de 150,00m², e área construída de 95,00m². Inscrição cadastral nº 01.02.122.0301.001, nº do cadastro: 5667. A edificação com área construída de 95,00m², tem a seguinte divisão interna: terraço frontal, 3 (três) dormitórios, banheiro geral e cozinha, na área externa banheiro e área de serviço., com regular estado geral de conservação. A região onde se localiza o imóvel é de natureza mista, padrão construtivo médio, atendida por transporte público, comércio local, e pelos principais melhoramentos públicos. O zoneamento é Zona Central. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$351.000,00 (trezentos e cinquenta e um mil reais), conforme laudo de avaliação de fls., constante dos autos, datado de maio/2023. **VALOR DA AVALIAÇÃO, ATUALIZADO PELO TJ/SP JULHO/2026: R\$402.418,00 (Quatrocentos e dois mil, quatrocentos e dezoito reais).** **Obs.1:** Consta da Av. 05 da matrícula, ajuizamento de Ação de Execução, processo nº 1003432-57.2015.8.26.0269, promovida por BANCO SAFRA S/A, em face de MAXIMA CADERNOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga; **Obs.2:** Consta da Av. 06 da matrícula ajuizamento de ação de Execução, processo nº 1003159-78.2015.8.26.0269, promovida por BANCO SAFRA em face de MÁXIMA CADERNOS INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. e Outros, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga; **Obs. 3:** Consta da Av. 07 da matrícula, indisponibilidade do imóvel, em face da coproprietária Maria Elizabeth Jacyntho Vieira, decretada nos autos do processo nº 0003490-92.2006.8.26.0269, promovida por CELUPA INDÚSTRIA PAPEL E CELULOSE GUAIBA LTDA., CNPJ Nº 92.788.009/0001-27, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Itapetininga; **Obs. 4:** Consta da Av. 08 da matrícula, ajuizamento de Ação de Execução, processo nº 1001711-31.2019.8.26.0269, promovida por Itaú Unibanco S/A, em face de MÁXIMA CADERNOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga; **Obs. 5:** Consta Av. 10 da matrícula, indisponibilidade dos bens e direitos de Maria Elizabeth Jacyntho Vieira, por determinação oriunda dos autos do processo nº 0010770-

86.2020.5.15.0041, promovida por WELITON PEDROZA DE OLIVEIRA, CPF N° 391.048.418-24 e RICHARD CAMPOS PINHEIRO, CPF N° 408.443.298-94, em trâmite perante o Juízo da Vara do Trabalho de Itapetininga; **Obs. 6:** Em consulta ao site da Prefeitura de Itapetininga, datada de 28/07/2026, não foi possível obter informações para o contribuinte; **Obs. 7:** A executada Maria Elizabeth Jacynto Vieira, viúva de Fernando Gomes Vieira, apresentou Escritura de Inventário lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Sorocaba (fls. 1.176/1.188), onde observa-se que os herdeiros Natália Gomes Vieira Thibes Prado, Maria Fernanda Vieira Moraes e Fernando Isaac Gomes Vieira, cederam seus direitos hereditários a herdeira/executada MARIA CAROLINA GOMES VIEIRA DE CAMPOS SALES; **Obs. 8:** Conforme despacho (evento 531), no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, em especial as despesas condominiais (art. 1.345 do CC), débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º do CPC), ou seja, o bem será adquirido livre de ônus ou dívidas anteriores à arrematação. **Obs. 9:** 1. Deve-se observar o art. 843, §1º e §2º, do CPC, ou seja: “Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. §2º. Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou o cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”; 2. Para o exercício do direito de preferência, é necessário que o interessado, além de estar cadastrado no site do gestor, encaminhe solicitação expressa para o e-mail: faroleiloes@terra.com.br, informando sua pretensão e qualificação completa, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do início do praxeamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Eu _____, escrevente conferi. Eu _____, coordenador subscrevi. São Paulo, de _____ de _____.

Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia

Juiz de Direito