EDITAL PÚBLICO DE 1º E 2º LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

LOCAL DO LEILÃO: Travessa Comandante Salgado, nº 75, Fundação, São Caetano do Sul/SP e online no site www.satoleiloes.com.br

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: 26/11/2026 às 15:15
VALOR: R$ 19.256.583,02

2º LEILÃO: 03/12/2026 às 15:15
VALOR: R$ 10.016.190,68

LEILOEIRA: TATIANA HISA SATO, Leiloeira Oficial, Jucesp 817

CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A): REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A – CNPJ sob nº 67.915.785/0001-01, realizará os leilões para a venda do imóvel abaixo descrito, por meio de Alienação Fiduciária, nos termos da Lei 9.514/1997 – alterada pelas Leis Federais nº 10.931/04, nº 13.043/14, 13.465/17 e nº 14.711/23 e demais disposições aplicáveis pelas condições estabelecidas neste Edital.

I. IMÓVEL
Um terreno com a área de 103.482,00 metros quadrados, localizado no bairro de Malásqui, anteriormente denominado Pinheirinhos, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: – Inicia numa porteira situada à margem de uma estrada, e que em seu título era referido como caminho da propriedade que foi do finado Raul Merys e posteriormente dos herdeiros, e hoje no alinhamento da rua Prof. Célia Asse Jacob, junto à divisa da Indústria de Bebidas Cinzano S.A. (sucessora de Joaquim Pinto Loureiro), daí segue em rumo de NE 18º 56' SW e distância de 150,10 metros pelo alinhamento de uma estrada interna, confrontando com a Indústria de Bebidas Cinzano S.A. (sucessora de Joaquim Pinto Loureiro), até alcançar uma palmeira; daí deflete à esquerda e segue no rumo de NW 62º 33' SE e distância de 20,11 metros confrontando com Indústria de Bebidas Cinzano S.A. (sucessora de Joaquim Pinto Loureiro), até alcançar um córrego; daí atravessa o mesmo córrego e continua no rumo NW 62º 33' SE e distância de 23,70 metros confrontando com a Indústria de Bebidas Cinzano S/A (sucessora de Cav. Rosso Giovanni Angelo) até alcançar um marco cravado junto à margem de uma estrada (antigo caminho do Cândido); daí deflete à direita e segue acompanhando essa estrada, na distância de 447,60 metros, até alcançar um marco cravado junto à divisa da Indústria de Bebidas Cinzano S/A (sucessora de Cav. Rosso Giovanni Angelo); daí deflete à direita e segue no rumo de SE 68º 56' NW e distância de 105,00 metros até encontrar um marco; daí deflete à direita e segue no rumo de SE 62º 39' NW e distância de 103,60 metros sempre confrontando com a Indústria de Bebidas Cinzano S/A (sucessora de Cav. Rosso Giovanni Angelo), até alcançar o meio de uma grota; daí continua no mesmo rumo de SE 62º 39' NW a distância de 121,90 metros, confrontando com a Indústria de Bebidas Cinzano S/A (sucessora de Joaquim Pinto Loureiro) até alcançar um marco cravado à margem de uma estrada (caminho dos herdeiros de Raul Merys); daí deflete à direita e segue acompanhando a estrada (caminho dos herdeiros ou sucessores de Raul Merys), na distância de 687,60 metros, confrontando do lado oposto com sucessores de Raul Merys, até alcançar a porteira, ponto que tiveram início estas divisas e confrontações, contendo 5.000 pés de videiras, mais ou menos.
Av.2 – 29/06/1983 – Averba-se a edificação de um galpão industrial com 8.075,67 metros quadrados de área construída, e posteriormente ampliado em 316,33 metros quadrados, totalizando 8.392,00 metros quadrados de construção.
Av.4 – 29/06/1983 – Averba-se que o imóvel desta matrícula, denomina-se “Fazenda Durever”.

Constam ações judiciais relacionadas ao imóvel: Processo nº 1000012-31.2025.8.26.0354, que tramita na 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem – Foro Central Cível; Processo nº 071157-36.2025.8.26.0100, que tramita 21ª Vara Cível – Foro Central Cível e Processo nº 2077962-60.2026.8.26.0000. Conforme decisão judicial, foi autorizado o prosseguimento do leilão, permanecendo suspensas a expedição de eventual Carta de Arrematação/Adjudicação e o levantamento de valores até ulterior deliberação judicial.

Ocupado.
Matrícula nº 14.526 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque/SP.

DEVEDORA: DUREVER ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIO LTDA – CNPJ 61.288.064/0001-24, representada por seus sócios administradores Alessandra Ceragioli – CPF 087.898.058-01, Lorenzo Ceragioli – CPF 088.904.428-75 e Vittorio Cergioli – CPF 045.146.858-95

DEVEDORAS ANUENTES: GREENWOOD INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 61.733.242/0001-89, representada por sua administradora Maria Pia Dessewffy – CPF 961.209.597-34 E MIRAFLORES COMÉRCIO DE ARTIGOS PARA PRESENTES LTDA – CNPJ 04.210.990/0001-43, representada por Antônio José Serpa dos Santos – CPF 008.011.588-85

II. DECLARAÇÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA

2.1. O imóvel será vendido em caráter “ad corpus”, nos termos do art. 500 do Código Civil, de modo que as informações constantes no registro imobiliário, matrícula e demais documentações são de conhecimento dos interessados e meramente enunciativas, bem como reprodutivas dos documentos ora citados, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que consta da descrição do terreno e a realidade existente, logo, cabendo aos interessados realizarem a pesquisa jurídica das documentações e dos bens que tiverem interessem.

2.2. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização junto ao CRI, prefeitura ou demais órgãos que se fizerem necessários, inclusive perante o Judiciário, bem como ao que se refere à desocupação de pessoas e coisas.

2.3. O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, bem como despesas com a regularização de eventuais benfeitorias junto ao CRI e demais órgãos competentes e com todas as despesas que venceram a partir da data da arrematação.

2.4. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação, inclusive IPTU e Condomínio, serão de responsabilidade do(a) Credor(a) Fiduciário(a).

2.5. A matrícula é soberana em relação a IPTU (no caso de imóveis urbanos), plantas extraoficiais, informações, croqui entre outros.

2.6. A arrematação está condicionada ao não exercício da preferência pelo(a) devedor(a)(s) fiduciante(s).

2.7. Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuarem o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, cláusula VII e seguintes, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

2.8. Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão a Carta de Arrematação será lavrada em até 30 (trinta) dias da data do leilão e assinada pela Leiloeira. Após, será disponibilizada para assinatura do(a) Credor(a), cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno do(a) Credor(a) e que será informado por e-mail ao arrematante.

III. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ON LINE

3.1. Para estar apto a ofertar lances para a aquisição dos bens expostos no Portal Sato Leilões, os interessados deverão ser capacitados para contratar, nos termos da legislação em vigor. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.

3.2. Para participação online no leilão, os interessados deverão, após prévio cadastro/ habilitação no site da Leiloeira, enviar a documentação necessária e anuir as regras de participação dispostas no referido site para obtenção de login e senha, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira

submete o interessado integralmente às condições de venda e pagamento dispostas neste edital. O leilão será realizado pela internet na página da leiloeira acima mencionado.

3.3. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e online) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa da Leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, são assumidos inteiramente pelos interessados não sendo cabível qualquer reclamação ao(à) Credor(a) ou à Leiloeira.

IV. LANCES

4.1. Os lances poderão ser ofertados através do site www.satoleiloes.com.br. O Usuário poderá ofertar mais de um lance para o mesmo lote, prevalecendo sempre o maior lance ofertado durante o apregoamento dos lotes no site. Todos os lotes terão horário previsto de encerramento (relógio disponível na seção “sala de disputa” do site da Leiloeira), sendo certo que, caso a leiloeira receba algum lance no tempo de encerramento do lote, o cronômetro retroagirá a 2 (dois) minutos do encerramento do lote, sendo 1 (um) minuto de Pregão, 30 (trinta) segundos de Dou-lhe Uma e 30 (trinta) segundos de Dou-lhe Duas, e assim sucessivamente a cada lance efetuado a qualquer tempo após iniciado o encerramento (pregão) do leilão, dando a todos os interessados a oportunidade de efetuar novos lance.

V. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. À VISTA: O pagamento deve ser efetuado no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, o qual deverá ser realizado por meio de TED para a conta bancária informada pelo(a) Credor(a) Fiduciário(a) após o encerramento do leilão.

5.2. Os pagamentos de arrematação, preferência e/ou comissão deverão ser efetivados, através de TED, transferência bancária ou PIX de conta corrente de titularidade do ARREMATANTE vencedor para contas-correntes bancárias do respectivo Credor e Leiloeira, as quais serão informadas por ocasião da comunicação supracitada. Não serão aceitas trocas de titularidade de compra após o arremate.

VI. COMISSÃO DA LEILOEIRA

6.1. Caberá ao arrematante pagar a Leiloeira, a título de comissão, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance a qual deverá ser paga À VISTA e no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, por meio de PIX ou boleto para a conta bancária informada pela Leiloeira.

VII. DO EXERCÍCIO DA PREFERÊNCIA

7.1. Nos termos do disposto no §2º-B do art. 27, da Lei 9.514/97, ao(à) devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do Segundo Leilão.

7.2. Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do Segundo Leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão da Leiloeira, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

7.3. Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel.

7.4. Caso o(a) Credor(a) Fiduciário(a) autorize em algum momento, por mera liberalidade, o pagamento parcelado da preferência, esta só será considerada exercida mediante o pagamento da totalidade de sua dívida e da comissão do leiloeiro.

7.5. A comissão do Leiloeiro não será devolvida em caso de desistência do exercício da preferência, após pagamento parcial, visto que o leiloeiro incorre no pagamento de custas e despesas ao realizar a prestação de serviços de leiloeiro.

7.6. O montante parcialmente já pago ao(à) Credor(a) Fiduciário(a) poderá ser descontado do valor total da dívida, sendo opcional ao(à) Credor(a) o abatimento e/ou a devolução dos valores.

VIII. INADIMPLÊNCIA

8.1. Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado, a comissão da Leiloeira Oficial e os encargos de administração no prazo acima estipulado (01 dia útil), a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, sendo 5% (cinco por cento) a título de comissão da Leiloeira Oficial e 20% (vinte por cento) destinado ao(à) Credor(a) Fiduciário(a) para o pagamento de eventuais despesas incorridas.

8.2. Poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, bem como nos termos do art. 784 do NCPC, o crédito passa a ser líquido, certo e exigível.

8.3. Na hipótese das cláusulas anteriores, poderá a Leiloeira Oficial solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito. Além disso, o arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no Portal Sato Leilões, posto que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados. Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

8.4. Havendo cancelamento, a arrematação passará para o segundo maior lance.

IX. FOTOS

9.1. As fotos e descrições dos imóveis a serem apregoados são disponibilizadas no site www.satoleiloes.com.br, sendo certo que as fotos e as informações divulgadas quanto a situação física dos imóveis são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens.

X. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. O Arrematante não poderá responsabilizar a Leiloeira por quaisquer circunstâncias que porventura possam existir em relação aos bem arrematado.

10.2. Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 14.711/2023, e com o pactuado contratualmente entre as partes e corrigidos até a data dos leilões.

10.3. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, reservando-se o(a) Credor(a) Fiduciário(a) ao direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.

10.4. A Leiloeira estará apta a esclarecer ou complementar as informações relativas ao imóvel. O Arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel adquiridos, de modo que, ao concorrer na aquisição do imóvel do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital.

10.5 O Auto de Arrematação será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo certo que será lavrado em até 30 dias da data do leilão e assinado pela Leiloeira. Após, será disponibilizado para assinatura do(a) Credora Fiduciário(a), cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno do(a) Credor(a) Fiduciário(a) e que será informado por e-mail ao arrematante.

10.5. A síntese das informações referentes imóvel estará disponível no site da Leiloeira www.satoleiloes.com.br .Outras informações poderão ser obtidas através do telefone (11) 4223-4343. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal 21.981 de 19.10.1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 22.427 de 01.02.1933, que regula a profissão de Leiloeira Oficial.

XI. LEILOEIRA

11.1. A Leiloeira é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados.

11.2. O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeira Oficial, o qual deverá ser respeitado por todos os participantes deste leilão.

XII. INTIMAÇÃO POR EDITAL

12.1. Fica a Devedora DUREVER ADMINISTRAÇÃO DE PATRIMÔNIO LTDA – CNPJ 61.288.064/0001-24, representada por seus sócios administradores Alessandra Ceragioli – CPF 087.898.058-01, Lorenzo Ceragioli – CPF 088.904.428-75 e Vittorio Cergioli – CPF 045.146.858-95, bem como as Devedoras Anuentes: GREENWOOD INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 61.733.242/0001-89, representada por sua administradora Maria Pia Dessewffy – CPF 961.209.597-34 E MIRAFLORES COMÉRCIO DE ARTIGOS PARA PRESENTES LTDA – CNPJ 04.210.990/0001-43, representada por Antônio José Serpa dos Santos – CPF 008.011.588-85 devidamente **COMUNICADOS** e **INTIMADOS** das datas, horários e local dos leilões designados acima. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, publicado na forma da lei.

TATIANA HISA SATO - Leiloeira Oficial – JUCESP nº 817