



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE LEME

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE LEME – COOPERLEME (CNPJ/MF Nº 51.414.134/0001-90)**, **ROBERTO DE SOUZA SARDINHA (CPF/MF Nº 107.770.248-53)**, **CLÓVIS ALOIZIO ROSOLEM (CPF/MF Nº 002.233.978-73)**, **PEDRO PAULO COMIM (CPF/MF Nº 517.180.739-68)**, **JOSÉ DARILIO MADELA (CPF/MF Nº 131.788.228-87)**, **LUIZ PEDRO MONTAN (CPF/MF Nº 850.981.918-15)**, **ANTONIO CECHINATTI (CPF/MF Nº 056.617.148-15)**, **JOSÉ PEDRO KANEBLEY (CPF/MF Nº 963.173.618-00)**, **JOAQUIM GONÇALVES MARQUES (CPF/MF Nº 131.760.058-49)** e **ESPÓLIO DE JOSÉ LEME**, representado por seus herdeiros, **PAULO DONISETI LEME (CPF/MF Nº 260.690.278-50)**, e seu cônjuge, **SARAH LANDGRAF LOPES LEME (CPF/MF Nº 222.165.988-01)**, **LASARA MAÍSA LEME RODRIGUES DO PRADO (CPF/MF Nº 307.366.008-92)**, e seu cônjuge, **ROBERTO RODRIGUES DO PRADO JÚNIOR (CPF/MF Nº 115.212.538-97)** e **JULIANA APARECIDA LEME FELIZATTI (CPF/MF Nº 317.520.368-08)**, e seu cônjuge, **MÁRCIO LEANDRO FELIZATTI (CPF/MF Nº 261.008.458-73)**; dos terceiros interessados: **ROSEMEIRE APARECIDA DA CRUZ SARDINHA (CPF/MF Nº 250.639.188-67)**, **JONATHAN DE SOUZA SARDINHA (CPF/MF Nº 214.646.898-06)**, **RAFAEL DE SOUZA SARDINHA (CPF/MF Nº 214.646.868-82)**, **JOYCE MARIANA SARDINHA (CPF/MF Nº 214.646.958-73)**, **ESPÓLIO DE ANDRÉ POLETTI**, **ESPÓLIO DE MARIA PELISSARI POLETTI**, representados pela herdeira, **ALICE POLETTI MARQUES (CPF/MF Nº 276.425.478-46)**, ora terceira interessada, **DECORAÇÕES LEME – ME (CNPJ/MF Nº 05.194.096/0001-90)**, **CASA SONIA FASHION LTDA (CNPJ/MF Nº 13.820.950/0001-04)** e **ALINE FERNANDES DE ALMEIDA NORI (CNPJ/MF Nº 36.637.335/0001-62)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Carolina Aleixo Cascaldi Marcelino Gomes Cunha, da 1ª Vara Cível – Foro de Leme, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Execução por Quantia Certa, ajuizada por **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A (CNPJ/MF Nº 37.901.961/0001-87)** (sucessora do polo ativo - Fls. 1695/1697 e 1750) em face de **COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE LEME (CNPJ/MF Nº 51.414.134/0001-90)**, **ROBERTO DE SOUZA SARDINHA (CPF/MF Nº 107.770.248-53)**, **CLÓVIS ALOIZIO ROSOLEM (CPF/MF Nº 002.233.978-73)**, **PEDRO PAULO COMIM (CPF/MF Nº 517.180.739-68)**, **JOSÉ DARILIO MADELA (CPF/MF Nº 131.788.228-87)**, **LUIZ PEDRO MONTAN (CPF/MF Nº 850.981.918-15)**, **ANTONIO CECHINATTI (CPF/MF Nº 056.617.148-15)**, **JOSÉ PEDRO KANEBLEY (CPF/MF Nº 963.173.618-00)**, **JOAQUIM GONÇALVES MARQUES (CPF/MF Nº 131.760.058-49)** e **ESPÓLIO DE JOSÉ LEME**, representado por seus herdeiros, **PAULO DONISETI LEME (CPF/MF Nº 260.690.278-50)**, **LASARA MAÍSA LEME RODRIGUES DO PRADO (CPF/MF Nº 307.366.008-92)** e **JULIANA APARECIDA LEME FELIZATTI (CPF/MF Nº 317.520.368-08)**, nos autos do Processo nº **0000877-64.1997.8.26.0318**, e foi designada a venda dos bens imóveis descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

LOTE 01- Localização do Imóvel: Avenida 29 de Agosto, nº 31, Centro, Leme/SP – CEP: 13610-139 -
Descrição do Imóvel: Um imóvel comercial com 1.685,41 m² de área construída e 1.099,50m² de área total de, medindo o imóvel em seu todo, entre casa e quintal, 36,65 metros na frente, com igual dimensão nos fundos, e 30,00 metros de cada lado, confrontando de um lado com Nassre Jorge Mansur e pelos fundos com Maria Aparecida Sampaio Valente.



Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	1.0145.0020.00-0	
Matrícula Imobiliária nº	3.596	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 25 (Av. 26)	11/01/1996	Hipoteca	-	Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A
Av. 27	17/08/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000877-64.1997.8.26.0318	Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A

OBS 01: O imóvel comercial com 1.685,41 m² de área construída é edificado em três pavimentos. O pavimento térreo é constituído por 04 (quatro) lojas, a seguir descritas: I) Loja nº 140 composta por salão, copa, escritório e 02 (dois) W.C, onde funciona o estabelecimento comercial denominado Cooperativa Agrícola Mista De Leme – Cooperleme; II) Loja nº 15 composta por salão, copa e 02 (dois) W.C, onde funciona o estabelecimento comercial denominado Decorações Leme – ME; III) Loja nº 37 composta por salão, copa e 02 (dois) W.C, onde funciona o estabelecimento comercial denominado Casa Sonia Fashion Ltda (Sônia Armarinhos); IV) Loja nº 45 composta por salão, copa e 02 (dois) W.C, onde funciona o estabelecimento comercial denominado Aline Fernandes de Almeida Nori (Liz Store). O primeiro e segundo pavimento se trata de um hotel desativado, composto por dormitórios, refeitórios, cozinha, rouparias, depósitos, chuveiros, banheiros e vestiários (Laudo de Avaliação às fls. 2454/2524). Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 25, será extinta.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 4.800.000,00 (Jun/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 2454/2524 – Homologação às fls. 2709/2711).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 4.805.746,50 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02- Localização do Imóvel Rua Vicente Crocci, nº 31 (A/B), esquina com a Rua Antônio Porto, Jardim das Palmeiras, Leme/SP – CEP: 13615-510 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 1.395,70m² de área construída e 10.464,65m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, uma gleba de terras, com a área de 10.464,65m², localizada na cidade e comarca de Leme, no loteamento “Jardim das Palmeiras”, medindo na frente 14,14 metros em curva pela confluência da Rua Antonio Rosa com a Rua Vicente Crocci, mais 104,00 metros por esta e mais 14,14 metros em curva pela confluência desta com a Estrada Municipal, Leme – Fazenda São Rafael, nos fundos 119,00 metros em confrontação com quem de direito, do lado direito 77,00 metros em confrontação com a citada Estrada Municipal, e do lado esquerdo 80,50 metros em confrontação com a Rua Antônio Rosa.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	5.0900.0004.00-0	
Matrícula Imobiliária nº	6.437	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP



Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 19 (Av. 20)	11/01/1996	Hipoteca	-	Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A
Av. 21	17/08/2022	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 0000877- 64.1997.8.26.0318	Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A

OBS 01: O imóvel é constituído por dois galpões com 1.395,70m² de área total construída. O primeiro galpão é composto por um barracão com 707m² e um escritório com 16,84m², totalizando a área construída de 723,84m². O segundo galpão é composto por um barracão com 500,18m², escritório com 13,65m² e um anexo com 158,03m², totalizando a área construída de 671,86m².

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 19, será extinta.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.700.000,00 (Mai/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 2525/2598 – Homologação às fls. 2709/2711).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.717.765,50 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0013742-70.2007.8.26.0318) pelos executados, sob a alegação de inexigibilidade do título exequendo, em razão do pagamento parcial do débito, securitização da dívida, ilegalidade e abusividade dos encargos de inadimplência. Os embargos foram julgados parcialmente procedentes, tão somente para reconhecer o excesso na execução, devendo a Exequente providenciar nova planilha de cálculo. Em sede recursal a r. Sentença foi mantida. Trânsito em julgado em 02.10.2014.

OBS 02: Os herdeiros do espólio de José Leme, impugnaram a execução objetivando a sua extinção, sob argumento de suposta prescrição intercorrente, subsidiariamente requereram a redução da penhora (Fls. 2341/2346). A impugnação não foi acolhida (Decisão de fls. 2374/2378). Foi interposto de Agravo de Instrumento (Processo nº 2123663-49.2023.8.26.0000) sendo-lhe negado provimento. Do r. Acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual na presente data se encontra pendente de julgamento.

OBS 03: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto

Débito Exequendo: R\$ 9.381.484,60 (Jul/2017 – Fls. 1296/1297)

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2023, às 14 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 27 de novembro de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 18 de dezembro de 2023, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação** (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262



dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



10 - O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ANA CAROLINA ALEIXO CASCALDI MARCELINO GOMES CUNHA
JUÍZA DE DIREITO