



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

9ª VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VILLARES INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 65.532.475/0001-74)**, na pessoa de seus sócios/representantes **LEANDRO DANI KLEN DE CAMARGO (CPF/MF Nº 215.929.728-37)** e seu cônjuge, se casado for, **ANTÔNIO ROBERTO JUNQUEIRA GUIMARÃES (CPF/MF Nº 662.951.738-53)**, seu cônjuge **CIBELE DE AGUIAR RUIVO GUIMARÃES (CPF/MF Nº 082.060.418-69)**, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE (CNPJ/MF Nº 24.272.116/0001-48)**, bem como dos terceiros interessados: **SETTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 23.459.160/0001-07)**, **FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA COSTA (CPF/MF Nº 303.129.058-58)**, **FABIOLA DOS SANTOS COSTA (CPF/MF Nº 385.682.478-22)**, **THIAGO MENDES FRAGA (CPF/MF Nº 328.742.108-54)**, **ARLETE DE ALMEIDA BRITO (CPF/MF Nº 312.634.828-99)**, **ANA PAULA SANTOS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 348.071.028-00)**, **ANNIELY LUANA DE ALMEIDA SILVA (CPF/MF Nº 379.103.448-05)**, **ANUSKA LAYANE DE ALMEIDA SILVA (CPF/MF Nº 107.394.124-85)**, **AIRTON PEREIRA MOREIRA (CPF/MF Nº 551.302.405-53)**, **RODRIGO ROBERTO JOSÉ DOS SANTOS (CPF/MF Nº 331.536.388-96)**, **DENILZA ROSA SANTOS (CPF/MF Nº 333.568.628-47)**, **SERGIO DE LIMA (CPF/MF Nº 134.962.058-06)**, **CARMELITA LIMA VIANA (CPF/MF Nº 091.790.248-31)**, **VANDERLEI DOS SANTOS (CPF/MF Nº 288.548.558-20)**, **JUZANA MOURA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 394.158.108-23)**, **JOSELITO DA SILVA SANTANA (CPF/MF Nº 036.310.885-82)**, **LUCAS DE GODOI LEITE (CPF/MF Nº 443.095.008-38)**, **SANDRO LEITE (CPF/MF Nº 139.221.378-90)**, **ANTONIO BONACORSO DE NORONHA (CPF/MF Nº 085.731.008-93)**, **EDNA MARIA DA SILVA DE NORONHA (CPF/MF Nº 075.151.858-13)**, **MARIA DO SOCORRO SILVA (CPF/MF Nº 065.643.948-37)**, **ADRIANO CARLOS DE MORAES (CPF/MF Nº 250.922.988-55)**, **ADRIANA OLIVEIRA DE MORAES (CPF/MF Nº 137.100.808-60)**, **DENISE ALVES PAZINI SARMENTO (CPF/MF Nº 359.197.068-99)**, **FAGNER GOMES SARMENTO (CPF/MF Nº 064.463.644-07)**, **PATRICIA CONEGUNDES SANTANA (CPF/MF Nº 011.773.256-75)**, **SÂMELA CRISTINA DA SILVA VIOLA (CPF/MF Nº 361.414.418-66)**, **ANGEL RENE MUNIZ DE SOUZA RECABARREN (CPF/MF Nº 230.622.818-39)**, **HUMBERTO MAGYAR DE SOUZA (CPF/MF Nº 088.876.698-05)**, **MIRA LATINI DE SOUZA (CPF/MF Nº 110.693.428-82)**, **MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA (CPF/MF Nº 040.860.598-78)**, **DAVID SILVA (CPF/MF Nº 294.227.938-90)**, **JOSILEIDE FERREIRA XAVIER SILVA (CPF/MF Nº 260.199.638-29)**, **WILLIAM SOUZA PINHEIROS (CPF/MF Nº 317.290.718-05)**, **SUELEN CAVALCANTE PINTO (CPF/MF Nº 389.508.108-67)**, **ANDRÉ FRANCISCO SERQUEIRA (CPF/MF Nº 301.693.328-45)**, **LESSANDRA DIAS SOUZA SERQUEIRA (CPF/MF Nº 274.653.158-20)**, **ANTONIO FRANCISCO DE SOUZA (CPF/MF Nº 931.838.103-44)**, **VANESSA CARDOSO DA SILVA DE SOUZA (CPF/MF Nº 348.820.568-10)**, **DANILO MAZUQUIM ROSASANTOS (CPF/MF Nº 392.857.498-10)**, **CAMILA SILVA DE SOUZA MAZUQUIN (CPF/MF Nº 379.641.318-85)**, **DAVID MUNIZ DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 377.659.278-84)**, **LISÂNEA CAVALCANTE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 377.940.428-10)**, **ERIC BARBOSA DE CAMARGO (CPF/MF Nº 392.901.138-71)**, **LETICIA LIMA DANTAS (CPF/MF Nº 387.775.3888-46)**, **IEDA APARECIDA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 417.594.558-06)**, **VALDINEI NATALINO CORREA (CPF/MF Nº 333.458.118-71)**, **MAIARA FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 391.556.058-85)**, **WILLIAM DA SILVA (CPF/MF Nº 323.233.058-40)**, **EDNA SANTOS DA SILVA (CPF/MF Nº 295.148.568-99)**, **JOVENILDO ZEFERINO DE SOUZA JUNIOR (CPF/MF Nº 010.658.245-30)**, **RENATA CELESTINA DA SILVA (CPF/MF Nº 280.271.928-97)**, **AGATA COMERCIO E SERVICO LTDA EPP (CNPJ/MF Nº 10.624.770/0001-69)**,



AGATA DE MARÍLIA COMERCIO E TRANSPORTES EIRELI (CNPJ/MF nº 72.855.315/0001-21), MUNICÍPIO DE GUARULHOS (CNPJ/MF nº 46.319.000/0001-50); e seu credor hipotecário CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04).

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira, da 9ª Vara Cível - Foro de Guarulhos, 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 Ação de rediscussão de distrato em razão da abusividade e inadimplemento da resilição bilateral em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **FELIPE AMARAL CHALIS (CPF/MF nº 382.432.068-17)** e **VIVIAN MARTINS FLOR (CPF/MF nº 342.483.348-79)** em face de **VILLARES INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 65.532.475/0001-74)**, **ANTÔNIO ROBERTO JUNQUEIRA GUIMARÃES (CPF/MF nº 662.951.738-53)**, seu cônjuge **CIBELE DE AGUIAR RUIVO GUIMARÃES (CPF/MF nº 082.060.418-69)**, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE (CNPJ/MF nº 24.272.116/0001-48)**, nos autos do **Processo nº 0041997-77.2017.8.26.0224**, e foi designada a venda do bem descrito 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Av. José Brumatti, 3220 - Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP, CEP 07160-170. **Descrição do Imóvel:** Um terreno, desmembrado de área maior, situado a Av. José Brumatti, 3220 - Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP, antiga zona rural deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 30,00 ms. de frente para a Estrada de Itaberava, a começar depois de 449,00 ms. da esquina da mesma com o córrego do Rebaixo; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem olha para o terreno, mede 310,00 ms., onde confronta com terras de Yoshiro lida; do lado direito mede 310,00 ms., onde confronta com a estrada particular; e, nos fundos mede 30,00 ms., divisando com o Ribeirão do Rebaixo, encerrando a área de 9.600,00 ms².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		064.22.54.0652.00.000		
Matrícula Imobiliária nº		49.358	2º Cartório de Registros de Imóveis de Guarulhos - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 17	07/11/2019	Cessão de direitos e Obrigações de Incorporação imobiliária	-	Sette Engenharia e Construção LTDA
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0023886-74.2019.8.26.0224	Thiago Mendes Fraga e Arlete de Almeida Brito
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0023893-66.2019.8.26.0224	Ana Paula Santos de Oliveira
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0023895-36.2019.8.26.0224	Anniely Luana de Almeida Silva, Anuska Layane de Almeida Silva e Airtton Pereira Moreira
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0024137-92.2019.8.26.0224	Rodrigo Roberto José dos Santos e Denilza Rosa Santos
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0024314-56.2019.8.26.0224	Sergio de Lima e Carmelita Lima Viana
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0024516-33.2019.8.26.0224	Diversos Credores
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0024518-03.2019.8.26.0224	Maria de Fatima Inacio Barbosa



AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0024592-57.2019.8.26.0224	David Silva e Josileide Ferreira Xavier Silva
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0024596-94.2019.8.26.0224	William Souza Pinheiros e Suelen Cavalcante Pinto
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 0038503-10.2017.8.26.0224	Diversos Credores
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1002375-37.2018.8.26.0224	Edna Santos da Silva
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1024713-68.2019.8.26.0224	Jovenildo Zeferino de Souza Junior
AV. 17	07/11/2019	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1041164-42.2017.8.26.0224	Renata Celestina da Silva
AV. 18	07/11/2019	Cessão de direitos e Obrigações de Incorporação imobiliária	-	Condomínio Residencial Vila Verde SPE LTDA
AV. 18	07/11/2019	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1021998-53.2019.8.26.0224	Agata Comércio e Serviço LTDA EPP e Agata de Marília Comercio e Transportes EIRELI
AV. 18	07/11/2019	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1581789-27.2018.8.26.0224	Município de Guarulhos
R. 23	29/01/2020	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal - CEF
AV. 24	14/05/2020	Penhora	Proc. nº 0035888-13.2018.8.26.0224	Francisco das Chagas da Silva Costa e Fabiola dos Santos Costa

OBS 01: O imóvel era, inicialmente, cadastrado no INCRA por estar em perímetro rural. Em sua 4ª averbação consta que o perímetro de localização passou a ser urbano, fazendo com que o imóvel obtivesse um número de inscrição municipal. Na 20ª averbação consta a descaracterização de imóvel rural.

OBS 02: No local onde se localiza o terreno, fora realizada incorporação imobiliária, com o intuito de construir um empreendimento (AV. 21). Os processos presentes na AV. 17 da referida Matrícula Imobiliária, ocorreram devido à não entrega de unidades vendidas, decorrentes de Contrato de Promessa de Compra e Venda, quais sejam: Apto. nº 105 - Torre 01; Apto. nº 132 - Torre 02; Apto. nº 22 - Torre 01; Apto. nº 126 - Torre 01; Apto. nº 81 - Torre 02; Apto. nº 111 - Torre 02; Apto. nº 52 - Torre 01; Apto. nº 32 - Torre 02; Apto. nº 26 - Torre 02; Apto. nº 116 - Torre 03; Apto. nº 44 - Torre 01; Apto. nº 75 - Torre 01; Apto. nº 106 - Torre 02; Apto. nº 24 - Torre 01; Apto. nº 126 - Torre 03; Apto. nº 85 - Torre 03; Apto. nº 94 - Torre 03; Apto. nº 125 - Torre 01; Apto. nº 121 - Torre 03; Apto. nº 01 - Torre 03; Apto. nº 13 - Torre 01; Apto. nº 62 - Torre 03; Apto. nº 21 - Torre 03; Apto. nº 131 - Torre 03; Apto. nº 91 - Torre 02; Apto. nº 12 - Torre 03; Apto. nº 116 - Torre 02; Apto. nº 106 - Torre 01; Apto. nº 45 - Torre 03; Apto. nº 22 - Torre 02.

OBS 03: Em suas averbações nº 9ª e 10ª constam que o endereço atual do imóvel é na Avenida José Brumatti, número 3220.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 7.201.277,78 (Jun/2021 – Avaliação às fls. 251/255).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 7.471.374,50 (Out/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 327.565,53 (Out/2021), sendo R\$ 305.669,84 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 1993 a 2009 e 2012 a 2020, e R\$ 21895,69 referente ao IPTU do ano de 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Exequendo: R\$ 18.180,15 (Set/2021 – Fls. 264).

02 - A 1ª praça terá início em **14 de dezembro de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 17 de dezembro de 2021, às 15 horas**. Não havendo lance à vista 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 17 de dezembro de 2021, às 15 horas, e se encerrará em 28 de janeiro de 2022, às 15 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).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC 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). 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 - 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).

14 - 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - 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.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA
JUIZA DE DIREITO