



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA - FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **FARINA IMOVEIS S/C LTDA ME (CNPJ/MF Nº 57.505.372/0001-97)**, **ANTONIO CARLOS FARINA (CPF/MF Nº 248.942.068-20)** e **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA (CPF/MF Nº 072.177.328-16)**, dos coproprietários: **MARIA DAS GRAÇAS CRUZ (CPF/MF Nº 119.317.538-06)** e **PAULO ANTÔNIO CRUZ (CPF/ME Nº 013.945.358-05)**, bem como os credores interessados: **CESAR PIRAJÁ PINHEIRO FILHO (CPF/MF Nº 050.145.208-71)**, **WANDERSON GARCIA BOMFIM (CPF/MF Nº 312.511.158-70)**, **CLAYTON LUIZ DA SILVA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **ADRIANA VALERIANO DA SILVA (CPF/MF Nº 260.520.738-29)**, **BANCO BRADESCO S.A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**, **DOMINGOS VITOR GRIGORIO (CPF/MF Nº 255.405.298-04)**, **ORIVALDE FARIA SODRÉ (CPF/MF Nº 469.871.508-34)**, **ANDRE KOETSU IHA (CPF/MF Nº 315.518.198-21)** e **IVONE ROCHA SANTANA FIRMINO (CPF/MF Nº 920.945.975-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Henrique Mariano, da 1ª Vara – Foro de Campo Limpo Paulista, 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 Ação de Indenização por Danos Morais e Devolução de Quantia Paga Atualizada em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SANDRA ROSA ALMEIDA SOUZA (CPF/MF Nº 161.223.638-39)** em face de **FARINA IMOVEIS S/C LTDA ME (CNPJ/MF Nº 57.505.372/0001-97)**, **ANTONIO CARLOS FARINA (CPF/MF Nº 248.942.068-20)** e **SUELI APARECIDA DO PRADO FARINA (CPF/MF Nº 072.177.328-16)**, nos autos do **Processo nº 0002605-06.2016.8.26.0115** (Processo Principal nº 0004657-43.2014.8.26.0115) e foi designada a venda dos bens 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: Rua do Amor Perfeito, nº 355, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista/SP – CEP: 13232-530 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial em construção sob o nº 355 da Rua do Amor Perfeito, com 124,55m² de área construída, junto ao seu lote de terreno urbano, sob o nº 02, da quadra 54 do loteamento denominado Parque Internacional, situado no município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 300,00 m², que mede 10,00 m de frente para a Rua do Amor Perfeito (antiga Rua 13), por 30,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito visto da referida rua, com o lote 03, pelo lado esquerdo, confronta com o lote 01 e nos fundos, confronta com propriedade de Associação das Franciscanas Missionárias de Maria.

			Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº			002052002		
Matrícula Imobiliária nº			85.238	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 09	06/10/2015	Penhora	Proc. nº 30.2012.8.26.0115	0003673-	Orivalde Faria Sodré
Av. 10	18/07/2018	Penhora	Proc. nº 63.2013.8.26.0115	0001638-	Wanderson Garcia Bomfim



Av. 11	27/01/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 40.2011.826.0115	0003015-	Clayton Luiz da Silva
Av. 12	11/03/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 06.2016.8.26.0115	0002605-	Sandra Rosa Almeida Souza

OBS 01: No local do imóvel há uma área construída de 124,55m², contendo o nº 355 da Rua do Amor Perfeito, que não está disposta na Matrícula Imobiliária e na Prefeitura, sendo que eventuais regularizações serão de responsabilidade do Arrematante (Laudo de Avaliação às fls. 477/500).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 169.588,72 (Out/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 477/500 – Homologação às fls. 532).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 205.443,61 (Fer/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Vitória Régia, nº 05, Bairro Parque Internacional, Campo Limpo Paulista/SP, CEP: 13232-510 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa residencial, com área construída de 48,78m² e área total de terreno de 264m², anteriormente descrita como um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob número 18 da quadra 02, do loteamento Parque Internacional, de Campo Limpo Paulista, com a área de 264,50m², que assim se descreve: inicia em um ponto localizado junto à divisa do lote número 19, segue 7,50m em reta, fazendo frente para a Rua Vinte e Oito, deflete à esquerda e segue em linha chanfrada, fazendo frente para a confluência da Rua Vinte e Oito e Rua Vinte e Seis; daí segue 26,00m em reta, fazendo frente para a Rua 26; deflete à direita e segue em reta, confrontando com o lote nº01, deflete à direita e segue 27,50m em reta, confrontando com o lote nº19, até o ponto onde teve início a presente descrição.

Dados do Imóvel					
Inscrição Municipal nº			02.002.018.001		
Matrícula Imobiliária nº			88.787		2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 03	30/05/2012	Penhora	Proc. nº 44.2010.4.03.6105	0000815-	Caixa Econômica Federal
Av. 06	06/10/2015	Penhora	Proc. nº 30.2012.8.26.0115	0003673-	Orivalde Faria Sodré
Av. 07	19/10/2017	Penhora	Proc. nº 25.2014.8.26.0115	0001011-	Adriana Valeriano da Silva
Av. 08	27/01/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 40.2011.8.26.0115	0003015-	Clayton Luiz da Silva
Av. 09	11/03/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 06.2016.8.26.0115	0002605-	Sandra Rosa Almeida Souza
Av. 10	13/05/2022	Penhora	Proc. nº 63.2005.8.26.0115	0003622-	Banco Bradesco S/A

OBS: Foi deferida a penhora de 50% do imóvel de propriedade dos Executados (Termo de Penhora de fls. 137), de modo que será realizado o leilão em sua integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 133.286,39 (Out/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 382/404 – Homologação às fls. 532).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 161.466,14 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Rua do Amor Perfeito, nº 315, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista/SP – CEP: 13232-530 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial, com 124,55m² de área construída e 297m² de área de terreno, junto ao seu lote de terreno urbano, sob o nº 01, da quadra 54, do loteamento denominado Parque Internacional, em Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiá, com a área de 297,00 ms², que assim se descreve: inicia-se em um ponto localizado junto a divisa do lote 02, segue em reta 7,50 ms fazendo frente para a Rua do Amor Perfeito (antiga Rua 13) e Travessa 2, deflete à direita e segue 27,50 ms em reta, confrontando com a Associação das Franciscanas Missionárias de Maria, deflete novamente à direita e segue 30,00 ms em reta, confrontando com o lote 02, até o ponto onde teve início a presente descrição.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			002052-001-001	
Matrícula Imobiliária nº			89.525	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiáí
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	25/10/2010	Penhora	Proc. nº 0000302-63.2009.8.26.0115	Cesar Pirajá Pinheiro Filho
Av. 07	06/10/2015	Penhora	Proc. nº 0003673-30.2012.8.26.0115	Orivalde Faria Sodré
Av. 08	18/07/2018	Penhora	Proc. nº 0001638-63.2013.8.26.0115	Wanderson Garcia Bomfim
Av. 09	27/01/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0003015-40.2011.8.26.0115	Clayton Luiz da Silva
Av. 10	11/03/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0002605-06.2016.8.26.0115	Sandra Rosa Almeida Souza
Av. 11	13/05/2022	Penhora	Proc. nº 0003622-63.2005.8.26.0115	Banco Bradesco S.A.

OBS: No local do imóvel há uma área construída de 124,55m², contendo o nº 315 da Rua do Amor Perfeito, que não está disposta na Matrícula Imobiliária e na Prefeitura, sendo que eventuais regularizações serão de responsabilidade do Arrematante (Laudo de Avaliação às fls. 453/476).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 215.945,87 (Out/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 453/476 – Homologação às fls. 532).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 261.601,72 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 04 - Localização do Imóvel: Rua Vitória Régia, nº 436, Parque Internacional, Campo Limpo Paulista/SP – CEP: 13232-510 - **Descrição do Imóvel:** Construção sob o nº 436 da Rua Vitória Régia,



com 124,55m² de área construída, junto ao seu lote de terreno urbano, sob o número 05 da quadra 05, do loteamento Parque Internacional, situado no município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com a área de 270,00 m², medindo 10,00m de frente para a Rua Vitória Régia (antiga Rua Vinte e Oito), por 27,00 m² da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, visto da referida rua, com o lote n 04, pelo lado esquerdo, confronta com o lote n. 06 e nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, confronta com o lote 15, todos da mesma quadra.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	002006005	
Matrícula Imobiliária nº	89.981	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí

Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 04	25/10/2010	Penhora	Proc. nº 0000302-63.2009.8.26.0115		Cesar Pirajá Pinheiro Filho
Av. 07	06/10/2015	Penhora	Proc. nº 0003673-30.2012.8.26.0115		Orivalde Faria Sodré
Av. 08	04/04/2016	Penhora	Proc. nº 0004605-28.2006.8.26.0115		Bento de Almeida Pupo Neto
Av. 09	18/07/2018	Penhora	Proc. nº 0001638-63.2013.8.26.0115		Wanderson Garcia Bomfim
Av. 10	27/01/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0003015-40.2011.8.26.0115		Clayton Luiz da Silva

OBS 01: No local do imóvel há uma área construída de 124,55m², contendo o nº 436 da Rua Vitória Régia, que não está averbada na Matrícula Imobiliária e na Prefeitura, sendo que eventuais regularizações serão de responsabilidade do Arrematante (Laudo de Avaliação às fls. 358/381).

OBS 02: Foi deferida a penhora do presente imóvel (Decisão de fls. 123/124), no entanto esta encontra-se pendente de registro em sua Matrícula Imobiliária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 261.356,96 (Out/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 358/381 – Homologação às fls. 532).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 316.613,72 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 279.885,42 (Set/2021 – fls. 636/637).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de abril de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de abril de 2023, às 15 horas e 30 minutos. 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 abril de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de maio de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação. 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 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção



mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.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, 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). 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, 10 de abril de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARCELO HENRIQUE MARIANO
JUIZ DE DIREITO