

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 1ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE CAMPINAS  
C250312**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação da executada: **SILVANIA MARILSA FERRARI (CPF Nº 867.752.788-53)**, dos terceiros interessados: **DENISE CASTELHANO DE OLIVEIRA (CPF Nº 210.360.758-93)**, **NOEMIA BORETTI FERRARI (CPF Nº 137.608.688-35)**, **JOÃO JOSÉ FERRARI (CPF Nº 103.023.908-80)**, **SILVANA FRAGOLI CYPRIANO (CPF Nº 137.939.398-12)**, **CELENE APARECIDA FERRARI AUDI (CPF Nº 085.353.188-95)**, **CARLOS AUGUSTO CHAGAS AUDI (CPF Nº 777.201.808-97)**, **SEDERVAL ANTONIO FERRARI (CPF Nº 713.952.708-30)**, **MARIA FRANCISCA RAMALHO ZINGRA FERRARI (CPF Nº 246.316.708-43)**, **SANDRA IZABEL APARECIDA FERRARI FARTES (CPF Nº 868.883.668-04)**, **ARLINDO MOREIRA FARTES FILHO (CPF Nº 777.322.438-20)**, e **ANDRÉ ALVES CRUZ (CPF Nº 158.687.848-47)** e **EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS IRMÃOS FERRARI SPE LTDA (CNPJ Nº 19.278.619/0001-90)**; em razão da **Ação de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0003730-07.2019.8.26.0114**, em trâmite perante a **1ª Vara Cível – Foro da Comarca de Campinas**, ajuizada por **FERNANDA DE OLIVEIRA VINÍCIUS FARJALLAT COMÉRCIO DE JÓIAS E.P.P. (CNPJ Nº 12.137.229/0001-51)** e **FERNANDA DE OLIVEIRA VINÍCIUS FARJALLAT (CPF Nº 257.798.278-60)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Leonardo Manso Vicentin, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** O lote de terreno designado como "GLEBA L-1", da respectiva planta de desmembramento, localizado no "Bairro Boa Vista", com frente para a RUA OCTÁVIO BORETTI, no perímetro urbano desta cidade, com a seguinte descrição: "tem início no ponto 8, localizado no lado sul da Rua Octávio Boretti do Loteamento DEFESA - Comércio e Indústria de Materiais para Construção, a 12,66 metros da intersecção do alinhamento predial oeste da Rua Argemiro Salles com o alinhamento da referida Rua Otávio Boretti, deste ponto segue no rumo de 64°48'44"NW e uma distância de 10,65 metros até chegar ao ponto 9, confrontando neste trecho com a Rua Otávio Boretti do Loteamento DEFESA - Comércio e Indústria de Materiais para Construção; daí segue no rumo de 25°48'53"SW e uma distância de 25,00 metros até chegar ao ponto 29, confrontando neste trecho com a Gleba L-2; daí segue no rumo de 64°48'44"SE e uma distância de 10,54 metros até chegar ao ponto 30, confrontando neste trecho com a Gleba Remanescente B, matriculada sob nº 27.553; daí segue no rumo de 26°03'27"NE e uma distância de 25,00 metros até chegar ao ponto 8, inicial desta descrição, confrontando neste trecho com a Gleba Remanescente B, matriculada sob nº 27.553, encerrando uma área superficial de 264,87 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados e oitenta e sete centésimos da unidade).

**Localização:** Rua Octavio Boretti, nº 31, Gleba - L1, Vila Esperança, Itapira/SP, CEP: 13976221.

**Observação 01:** Embora a penhora tenha recaído em cima da quota-parte do executado (1/6), o leilão será de sua integralidade, objetivando dessa forma, a melhor viabilização de venda. De todo modo, a parte ideal dos coproprietários ficarão resguardadas com o produto da arrematação (Art. 843 CPC).

**Observação 02:** A regularização documental de bem imóvel, tal como eventual averbação de construção e demais atos, será ônus do arrematante.

**Observação 03:** Pela descrição da localização do imóvel contida na matrícula, no local, há edificada uma construção residencial de aproximadamente 100m<sup>2</sup>, não averbada.

|                                 |             |   |                           |   |
|---------------------------------|-------------|---|---------------------------|---|
| <b>Matrícula Imobiliária nº</b> |             | 27.560 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapira/SP |                           |   |
| <b>Inscrição Cadastral nº</b>   |             | 013.085.004.000   |                           |   |
| <b>Ônus</b>                     |             |   |                           |   |
| <b>Averbação/Registro</b>       | <b>Data</b> | <b>Ato</b>  | <b>Processo</b>           | <b>Beneficiário</b>   |
| AV. 07                          | 02/03/2020  | PENHORA EXEQUENDA   | 0003730-07.2019.8.26.0114 | FERNANDA DE OLIVEIRA<br>VINÍCIUS FARJALLAT COMÉRCIO DE JÓIAS E.P.P. |

**Valor de avaliação:** R\$ 126.000,00 (fevereiro/2021) – Avaliação às fls. 322.

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 161.561,88 (março/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

**Débito tributário:** R\$ 357,75 (março/2025). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

**Débito exequendo:** R\$ 17.594,90 (janeiro/2024).

**DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça terá início em 09 de junho de 2025, às 11:00, e se encerrará 12 de junho de 2025, às 11:00 Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 12 de junho de 2025, às 11:00, e se encerrará 02 de julho de 2025, às 11:00 Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília-DF.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% em cima da quota-parte do executado (1/6). Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br) (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor 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, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:(i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** 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 (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este 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. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada 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). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

**DESISTÊNCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPEAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** 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).

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Campinas, 09 de abril de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. LEONARDO MANSO VICENTIN**  
**JUIZ DE DIREITO**