Leilões Judiciais

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - K-3222

ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES - JUCESP Nº 1405

16ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **R&R CONFECÇÕES EIRELI-EPP** (CNPJ/MF Nº 02.680.388/0001-44), na pessoa do seu representante legal **RENATA ALVARES GUERRA** (CPF/MF Nº 273.136.318-55) e **ROBERTO DE SOUZA GUERRA** (CPF/MF Nº 070.018.359-00), e seu cônjuge, **MERCEDES ALVARES GUERRA** (CPF/MF Nº 078.995.518/03), bem como dos credores: **MARLEI DE ABREU DA SILVA** (CPF/MF Nº 007.966.329-01); **TEXTILPAR TECELAGEM PARANAVAI LTDA** (CNPJ/MF Nº 82.406.687/0001-24); **ANTONIO FONSECA DOS SANTOS** (CPF/MF Nº 247.503.605-20); **MARCIO LIMA RANUCCI** (CPF/MF Nº 071.626.879-54); **JOSIANE APARECIDA MAGALHAES INACIO** (CPF/MF Nº: 361.617.678-64); **NADINE CRISTINA DOS SANTOS SACRAMENTO** (CPF/MF Nº: 439.657.898-99); **JACQUELINE CASSIANO DA SILVA** (CPF/MF Nº: 375.236.888-88); **DEBORA ESTEVAO DA SILVA** (CPF/MF Nº: 087.630.699-70); **GISELE MARTINS PEREIRA** (CPF/MF Nº: 388.338.428-35); **CARLOS ALBERTO DE BARRIOS MARCUSSO** (CPF/MF Nº: 337.986.478-10); **JEISIELE MARIA PEREIRA** (CPF/MF Nº: 447.139.868-79); **ADRIANA MAMEDE** (CPF/MF Nº: 311.977.508-86); **BRUNO VIEIRA DE LIMA** (CPF/MF Nº: 066.526.429-13); **SIND TRAB NAS INDUSTRIAS VESTUARIO DE SCRPARDO E REGIAO** (CNPJ/MF Nº: 54.711.072/0001-76); **VINICIUS EDIPO REALE** (CPF/MF Nº: 349.711.178-30); **ANA PAULA PAULINO COSTA** (CPF/MF Nº: 407.921.768-47); **GEORGE FERNANDO ROMANCIUC** (CPF/MF Nº: 330.099.678-37); **ANA ROSA PARAHYBA DO NASCIMENTO** (CPF/MF Nº: 092.165.638-69); **JOSE WILSON BINO** (CPF/MF Nº: 054.311.688-35); **SHIRLENE ANTUNES DE LIMA BARBOSA** (CPF/MF Nº: 273.091.498-66); **RODRIGO LEANDRO BELCHIOR** (CPF/MF Nº: 289.033.568-29); **ANTONIO BENEDITO LALIER** (CPF/MF Nº: 279.626.168-90); **GILBERTO DELPHINO ALVES** (CPF/MF Nº: 288.361.068-11); **ROSALINA MOREIRA COSTA MESSIAS** (CPF/MF Nº: 036.113.188-76); **EDSON MAURO DE MARIO** (CPF/MF Nº: 145.598.748-40); **MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO** (CNPJ/MF Nº: 26.989.715/0001-02); **UNIÃO FEDERAL** (PGFN - CNPJ/MF Nº: 00.394.460/0001-41); **AC BORGES INDAIATUBA ME** (CNPJ/MF Nº 02.100.039/0001-06); **LUCIENE MARIA DA SILVA** (CPF/MF Nº 143.125.408/88); **LUCIMARA ABEL** (CPF/MF Nº 166.123.198-52); **MARIA APARECIDA MATIAS DE OLIVEIRA FANTINI** (CPF/MF Nº 170.479.448-00); **CLEUZA REGINA DE ARAUJO BENACI** (CPF/MF Nº 171.733.398-20); **ANGELUCIA MONTEIRO DE SOUZA** (CPF/MF Nº 273.971.918-35).

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Bernardi Baccarat, da 16ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Execução por Quantia Certa, ajuizada por **VICUNHA TÊXTIL S/A** (CNPJ/MF Nº 07.332.190/0001-93) em face de **R&R CONFECÇÕES EIRELI-EPP** (CNPJ/MF Nº 02.680.388/0001-44) e **ROBERTO DE SOUZA GUERRA** (CPF/MF Nº 010.507.605-81), nos autos do **Processo nº 1009067-60.2023.8.26.0100**, 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 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Aparecida Ferroni Leide, “Chácaras Boa Esperança”, Bairro: Jardim São Carlos, Ourinhos/SP, CEP: 19913-451

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	**Matrícula Imobiliária**
7.05.13.03.00.01.0079.00.00	40.660 - Oficial de Registro de Imóveis de Ourinhos/SP

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credores**
R.01	21/07/2003	Penhora	Número antigo 052/2001	Textilpar Tecelagem Paranavai LTDA.
Av.02	12/01/2011	Penhora	0069300-78.2004.5.15.0030	Marlei de Abreu da Silva
Av.03	15/05/2015	Penhora	0001853-58.2013.5.15.0030	Luciene Maria da Silva e Outros
Av.05	15/04/2016	Indisponibilidade	0053300-66.2005.5.15.0030	Rodrigo Leandro Belchior e Outros
Av.06	11/10/2018	Indisponibilidade	0010394-75.2016.5.15.0030	Marcio Lima Ranucci e Outros

Av.09	29/05/2025	Indisponibilidade	Proc nº 0010136-50.2025.5.15.0030	Antonio Fonseca dos Santos
Av.11	16/06/2026	Penhora	Proc. nº 1009067-60.2023.8.26.0100	Vicunha Textil S/A

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma área, constituída de parte da chácara nº 73 (setenta e três), no lugar denominado "Chácaras Boa Esperança - 2ª secção", em Ourinhos-SP, com 572,12m², com frente para a rua Aparecida Ferroni Leide, lado par, distante 80,33 metros do alinhamento da rua Henrique Terçariol, com as seguintes medidas e confrontações: - com frente para a referida via pública, do lado par, ao rumo de 36º 32' SE mede 16,66 metros e, para quem da referida via pública se coloca de costas para o imóvel: do lado direito segue ao rumo de 84º 57' SE e mede 50,95 metros, confrontando-se com parte da chácara nº 73, do lado esquerdo segue ao rumo 84º 57' SE e mede 40,95 metros, confrontando-se com a parte da chácara nº 73 e nos fundos segue com o rumo 0º 00' NO e mede 12,50 metros, confrontando com o lote 77.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 216.666,66 (Ago/2026 – Avaliação - Evento 106 – Homologação - Evento 122).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 218.005,99 (Nov/2026). 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, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Tema 1.134/2024 do STJ).

LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: R. Ataliba Leonel, 87 - Vila Moraes, Ourinhos - SP, CEP: 19900-270.

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	**Matrícula Imobiliária**
7 09 11 02 10 310 00 00	25.652 - Registro de Imóveis de Ourinhos/SP

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credores**

Av. 05	22/03/2013	Penhora	0007856-14.2004.8.26.0248	AC Borges Indaiatuba ME
Av. 06	15/04/2016	Indisponibilidade	0053300-66.2005.5.15.0030	Rodrigo Leandro Belchior e Outros
Av. 08	11/10/2018	Indisponibilidade	0010394-75.2016.5.15.0030	Marcio Lima Ranucci e Outros
Av. 09	29/05/2025	Indisponibilidade	0010136-50.2025.5.15.0030	Antonio Fonseca dos Santos
Av. 11	16/06/2026	Penhora	1009067-60.2023.8.26.0100	Vicunha Textil S/A

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel, com 206,78m² de área construída, situado na cidade de Ourinhos, na quadra vinte e cinco (25) da Vila Moraes, com a área de 637,50 metro quadrados, cadastrado na Prefeitura sob o nº 7 09 11 02 10 310 00 00, dentro das seguintes metragens e confrontações: "partindo de um ponto distante 24,00 metros da esquina da rua D. Pedro I. daí segue em linha reta numa extensão de doze (12,00) metros de frente para a rua Ataliba Leonel, do lado ímpar, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de vinte e sete (27) metros, confrontando-se com o lote 04, cadastrado em nome de HATSUMI OHASHI MIZUYAMA e ou; dái deflete e segue em linha reta numa extensão de dezesseis metro e cinquenta (16,50) centímetros, confrontando com o lote 04, cadastrado em nome de HATSUMI OHASHI MIZUYAMA e ou, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de onze (11) metros confrontando com o lote 13, cadastrado em nome de IRMÃOS MORI S/A, daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de vinte e oito metro e cinquenta (28,50) centímetros confrontando-se com o lote 11 cadastrado em nome de IRMÃOS MORI S/A; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de trinta e oito (38) metros, até encontrar o ponto de partida, confrontando com o prédio nº 1 110 edificado sobre a parte do lote 10; com o prédio nº 75 edificado sobre o lote 02.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 690.000,00 (Ago/2026 – Avaliação - Evento 106 – Homologação - Evento 122).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 694.265,24 (Nov/2026). 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, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Tema 1.134/2024 do STJ).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 117.515,31 (Fev/2024 – Evento 58).

DATAS DO LEILÃO - HORÁRIOS CONSIDERADOS SÃO DE BRASÍLIA/DF

1ª Praça	
Início	15.02.27, às 15 horas
Término	18.02.27, às 15 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:

2ª Praça	
Início	18.02.27, às 15 horas
Término	10.03.27, às 15 horas

Havendo mais de um lote, o encerramento da praça dar-se-á de forma sequencial e individualizada para cada lote, respeitado o intervalo de alguns segundos entre as suas finalizações.

02 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% 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), **de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC)**. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.kwara.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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 - LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1405, através da plataforma **Kwara - Gestora de Leilões** (www.kwara.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.kwara.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a empresa Leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: judicial@kwara.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

05 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 – QUOTA-PARTE: 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 – 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/pages/custas/inicial, no prazo de

até 24 horas da realização do leilão. O valor da avaliação deverá ser atualizado, à época das praças, conforme o índice adotado pelo TJSP. Caso já haja lance ofertado na plataforma do Leiloeiro, este permanecerá inalterado. Contudo, para fins de recolhimento do depósito judicial, o valor do lance será automaticamente ajustado pelo Leiloeiro, observando-se o valor mínimo legal exigido. Em até 5 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 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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, 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). A comissão do Leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

09 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o 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 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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 e Tema 1.134/2024 do STJ, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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 - VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visita, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: judicial@kwara.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, 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, 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 “Prorrogação”, nos termos do Item “Condições de Venda” (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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). Nos termos do artigo 320-G do Provimento CNJ nº 188/2024, caberá ao juízo que determinou a venda em leilão judicial prever o cancelamento das restrições averbadas na matrícula, de modo que o arrematante receberá, em uma única Ordem Judicial, a autorização para que o Cartório de Registro de Imóveis competente proceda à baixa de todas as penhoras e restrições inseridas na matrícula do imóvel.

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – PROPOSTA: 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 30 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item “Condições de Venda” deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou através do endereço eletrônico judicial@kwara.com.br e WhatsApp (11) 5039-9339. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Kwara, no seguinte endereço: www.kwara.com.br.

19 – PUBLICAÇÃO: 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, 16 de novembro de 2026.

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

DR. PAULO BERNARDI BACCARAT
JUIZ DE DIREITO