



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOSE HENRIQUE DE CASTRO** (CPF/MF Nº 025.073.858-98); dos coproprietários: **REALCAMP FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA** (CNPJ/MF Nº 07.042.822/0001-84), **DEBORAH FERNANDES LEMOS** (CPF/MF Nº 016.663.288-04), **MARILIA FERNANDES LEMOS** (CPF/MF Nº 130.466.958-02) e **OFELIA FERNANDES LEMOS CASTRO** (CPF/MF Nº 102.599.468-00); bem como dos credores **ABL – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ/MF Nº 12.757.650/0001-65), **ANDRÉ ANTONIO PEREIRA** (CPF/MF Nº 271.838.058-67), **ERIVELTON JOSÉ DA SILVA E OUTROS** (CPF/MF Nº 311.529.788-29), **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04), **ENEZILDA APARECIDA DA SILVA** (CPF/MF Nº 555.082.271-72), **BANCO CITIBANK SA** (CNPJ/MF Nº 33.479.023/0001-80), **AUTO POSTO MARAPE LTDA** (CNPJ/MF Nº 03.917.827/0001/-52), **ESTADO DO PARANÁ** (CNPJ/MF Nº 76.416.940/0001-28), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41), **MARIA RACHEL BASTOS FERREIRA** (CPF/MF Nº 054.070.058-40), **CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ/MF Nº 26.758.517/0001-38), **EDUILSON DOS SANTOS PINHEIRO** (CPF/MF Nº 872.291.969-49), **AGENCIA NACIONAL DO PETROLEO, GAS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS** (CPF/MF Nº 02.313.673/0002-08), **VALDECI ROCHA DE SOUZA** (CPF/MF Nº 769.422.526-20), **ADENOR ALVES DE SOUZA** (CPF/MF Nº 283.428.318-41)

Ao MM. Juiz de Direito Dr. Euzy Lopes Feijó Liberatti, da 1ª Vara Cível – Foro de Campinas, 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 Contra Devedor Solvente, ajuizada por **ORLANDO CARICHIO BOSELI** (CPF/MF Nº 820.323.058-00) em face de **JOSE HENRIQUE DE CASTRO** (CNPJ/MF Nº 025.073.858-98), nos autos do **Processo nº 0029959-73.1997.8.26.0114**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Bortolo Ferro, nº 477, Boa Esperança, Paulínia/SP – CEP: 13140-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel comercial com 846,49m² de área construída, sob o nº 477 da Rua Bortolo Ferro, junto à sua Gleba designada A-1, oriunda da subdivisão da Gleba A, desmembrada do Sítio Dois Monjolos, localizado no Município de Paulínia, na Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: inicia-se num ponto comum entre a gleba 9, a Rua Bortolo Ferro e a gleba em questão; daí segue em linha reta numa distância de 48,70 m, confrontando com a rua Bortolo Ferro; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 79,59 m, confrontando com a gleba A-2, daí deflete à esquerda e segue em linha curva à direita numa distância de 41,52 m, confrontando com a Rodovia SP-332; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 81,90 m, confrontando com a gleba-9, chegando ao ponto inicial e encerrando a área de 3,697,02m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	350.150.303.002.300	
Matrícula Imobiliária nº	11.245	4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP





ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 07	21/08/2022	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 428.01.2012.001387-6/000000-000	ABL – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
Av. 11	19/04/2016	Penhora	Proc. nº 0001170-79.2012.5.15.0022	André Antonio Pereira e Outros
Av. 12	15/06/2016	Penhora	Proc. nº 0000120-60.2013.5.15.0126	Erivelton José da Silva e outros
Av. 14	05/07/2017	Penhora	Proc. nº 0004359-35.2013.4.03.6105	Caixa Econômica Federal
Av. 15	17/11/2017	Penhora	Proc. nº 0000988-58.2013.8.26.0586	Enezilda Aparecida da Silva
Av. 16	05/02/2018	Arresto	Proc. nº 0132451-63.2012.8.26.0100	Banco Citibank SA
Av. 17	06/03/2018	Penhora	Proc. nº 4007014-62.2013.8.16.0114	Auto Posto Marape LTDA
Av. 18	06/02/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 0029959-73.1997.8.26.0114	Orlando Carichio Boseli
Av. 19	30/07/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0000713-59.2015.8.16.0185	Estado do Paraná
Av. 20	25/03/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0000561-45.2014.8.16.0185	Estado do Paraná
Av. 21	03/11/2020	Penhora	Proc. nº 0017113-042016.4.03.6105	Ministério da Fazenda
Av. 22	01/02/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0015687-73.2017.8.26.0114	Maria Rachel Bastos Ferreira
Av. 23	12/03/2021	Penhora	Proc. nº 0015687-73.2017.8.26.0114	Maria Rachel Bastos Ferreira
Av. 24	08/03/2021	Indisponibilidade	Eduilson dos Santos Pinheiro	Eduilson dos Santos Pinheiro
Av. 25	17/01/2022	Penhora	Proc. nº 000026-54.2016.4.03.6105	Ministério da Fazenda
Av. 26	03/05/2022	Penhora	Proc. nº 0000561-45.2014.8.16.0185	Estado Do Paraná
Av. 27	01/06/2022	Penhora	Proc. nº 0002059-61.2017.4.03.6105	Agencia Nacional Do Petroleo, Gás Natural E Biocombustíveis
Av. 28	26/09/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0000655-31.2015.5.21.0003	Agencia Nacional Do Petroleo, Gás Natural E Biocombustíveis
Av. 29	22/05/2023	Penhora	Proc. nº 0001301-82.2017.4.03.6105	Agencia Nacional Do Petroleo, Gás Natural E Biocombustíveis

OBS.01: No local onde se encontrava a gleba foi construído um prédio comercial com 846,49m² de área construída, o qual recebeu o nº 477 da Rua Bortolo Ferro (Av. 02 da Matrícula Imobiliária e Auto de Avaliação).

OBS.02: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 820), de modo que será realizado o Leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:





Requeri- mento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Obser- vações
Fls. 919/920, 1133/1134 e 1373	Fls. 921	R\$ 36.017.366,88 (Out/2021)	Proc. nº 0000561- 45.2014.8.16.0185	Estado Do Paraná
Fls. 943/946	Fls. 966	R\$ 8.723,99 (Nov/2021)	Proc. nº 1002108- 59.2012.8.26.0100	Carmona Maya, Martins e Medeiros Sociedade de Advogados
Fls. 1551/1552	Fls. 1558	R\$ 34.142,44 (Jan/2023)	Proc. nº 0000703- 15.2012.8.09.0654	Eduilson dos Santos Pinheiro
1604 e 1703/1708	-	R\$ 11.068.935,12 (Fev/2015)	Proc. nº 0000713- 59.2015.8.16.018	Estado do Paraná
Fls. 1569/1570, 1614/1615 e 1688	Fls. 1743/1744	R\$ 471.773,07 (Ago/2022)	Proc. nº 0001170- 79.2012.5.15.002	Valdeci Rocha De Souza e Outros
Fls. 1764/1766	-	R\$ 2.277.746,47 (Abr/2022)	Proc. nº 0000120- 60.2013.5.15.0126	Erivelton Jose da Silva e Outros
1857/ 1859	-	R\$ 1.410.482,52 (Nov/2024)	Proc. nº 0000988- 58.2013.5.15.0087	Enezilza Aparecida da Silva e Outros

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.000.000,00 (Abr/2019 – Avaliação às fls. Auto de Avaliação às fls. 670).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 4.436.112,51 (Jun/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.686,44 (Jun/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.436.788,64 (Mai/2026 - Fls. 1923/1936)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **07 de agosto de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 10 de agosto de 2026 às 14 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 10 de agosto de 2026, às 14 horas e 30 minutos e se encerrará em 01 de setembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 96% 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 (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).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – 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).

06 – ARREMATACÃO 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).

07 – 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).

08 – 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 (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – 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 remissão, 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: 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).

10 – 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 09, 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.

11 – 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).

12 - 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: 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).

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 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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

18 – 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 02 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. EUZY LOPES FEIJÓ LIBERATTI
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

