

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 42ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1013130-60.2025.8.26.0100](#) – Execução de Título Extrajudicial.  
**EXEQUENTE:** **Condominio Edifício Eugênio Center**, CNPJ nº 03.006.158/0001-67; na pessoa de seu representante legal.  
**EXECUTADO:** **Tricury Empreendimentos S/c Ltda**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03; na pessoa de seu representante legal.  
**INTERESSADOS:** **Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do Imóvel; Raízen S/A**, CNPJ nº 33.453.598/0001-23, na pessoa de seu representante legal; processo nº **1109201-08.2017.8.26.0100** da 26ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo; processo nº **0001367-69.2015.5.02.0061** da 61ª Vara do Trabalho de São Paulo; processo nº **0002323-52.2014.5.02.0051** da 51ª Vara do Trabalho de São Paulo; processo nº **1001229-42.2016.5.02.0064** da 64ª Vara do Trabalho de São Paulo; processo nº **0001467-70.2014.5.02.0057** da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo; processo nº **1001769-34.2017.5.02.0039** da 39ª Vara do Trabalho de São Paulo; processo nº **0074600-49.2008.5.02.0060** da 60ª Vara do Trabalho de São Paulo; **583.02.2006.183107-2** da 6ª Vara Cível do Foro Regional II, Santo Amaro.

**1º LEILÃO:** início em **01/07/2026**, às **11h00min**, e término em **06/07/2026**, às **11h00min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **06/07/2026**, às **11h01min**, e término em **28/07/2026**, às **11h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** CONJUNTO Nº 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 43,000m<sup>2</sup>, área real comum de 51,604m<sup>2</sup> (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 94,604m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 2,3326%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m<sup>2</sup>. **Cadastro Municipal** nº 009.077.0020-9. **Matrícula** nº 133.776 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 - Jardim Paulista/SP (Conjunto 12). Entre a Alameda Jaú e a Alameda Santos, aproximadamente 200 metros de distância da Av. Paulista. Região dotada de toda infra estrutura da cidade de São Paulo. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem.

**AVALIAÇÃO:** R\$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), em agosto de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 379.151,96 (trezentos e setenta e nove mil, cento e cinquenta e um reais e noventa e seis centavos), para abril de 2026.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$21.452,94 (fls. 171), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@zallileiloes.com.br](mailto:contato@zallileiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**II - ÔNUS:** Consta na R. 03 (21/06/1999): HIPOTECA do imóvel em favor de SHELL BRASIL S.A, CNPJ nº 33.453.598/0001-23. AV. 08 (19/01/2009): PENHORA do imóvel processo nº 583.02.2006.183107-2 da 6ª Vara Cível do Foro Regional II, Santo Amaro, SP. AV. 09 (12/07/2013): NOVA DENOMINAÇÃO social de SHELL BRASIL S/A para RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A. AV. 10 (06/06/2018): PENHORA do imóvel processo nº 1109201-08.2017.8.26.0100 da 26ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo. AV. 11 (30/12/2020): INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da executada processo nº 0001367-69.2015.5.02.0061 da 61ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV. 12 (30/12/2020): INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da executada processo nº 0002323-52.2014.5.02.0051 da 51ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV. 13 (04/01/2021): INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da executada processo nº 1001229-42.2016.5.02.0064 da 64ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV. 14 (09/06/2021): INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da executada processo nº 0001467-70.2014.5.02.0057 da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV. 15 (30/06/2023): INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da executada processo nº 1001769-34.2017.5.02.0039 da 39ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV. 16 (14/03/2024): INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da executada processo nº 0074600-49.2008.5.02.0060 da 60ª Vara do Trabalho de São Paulo. AV. 17 (17/10/25): PENHORA do imóvel processo nº 1013130-60.2025.8.26.0100 da 42ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo. **DÉBITO DE IPTU:** R\$11.904,38 em 03/2026 (fls. 163/168); **DÉBITO HIPOTECÁRIO/FIDUCIÁRIO:** não consta nos autos; **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** o valor exequendo.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC<sup>2</sup>, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade 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,

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br)

<sup>2</sup> Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

nos termos do art. 500, § 3º, do CC<sup>3</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>4</sup> Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. As propostas deverão ser registradas no sistema antes do início da respectiva fase do certame, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame; c) CRÉDITO: 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.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial nos autos nos termos da decisão de fls. 172/175. Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**VII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

---

<sup>3</sup> Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

<sup>4</sup> Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

**VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES:** não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

**IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 04 de abril de 2026.

**DR. RENATO DE ABREU PERINE**

Juiz de Direito