

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/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.

PROCESSO: 0021773-95.2023.8.26.0002 – Cumprimento de sentença.
EXEQUENTE: Alfa Máquinas Locação e Serviços Eireli, CNPJ nº 24.032.227/0001-87, na pessoa de seu representante legal
EXECUTADO: Marcio Cavalcante da Silva, CNPJ nº 69.137.768/0001-08, na pessoa de seu representante legal
INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de Barueri, CNPJ nº 46.523.015/0001-35, na pessoa de seu representante legal; Ocupante do imóvel; Paul Cillan, CPF nº N/C; União Federal, CNPJ nº 71.584.833/0002-76, representada pela Procuradoria Geral da República em São Paulo; Ministério do Planejamento e Orçamento do Patrimônio da União, CNPJ nº 49.203.278/0001-55, na pessoa de seu representante legal; Associação Residencial Alphaville 1, CNPJ nº 49.721.046/0001-99, na pessoa de seu representante legal; autos nº 1001068-82.2021.5.02.0702, da 2ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP; autos nº 1001125-97.2021.5.02.0703, da 3ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP; autos nº 1001580-76.2023.5.02.0611, da 11ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste/SP; autos nº 1000002-12.2022.5.02.0612, da 12ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste/SP; autos nº 1000798-24.2022.5.02.0023, da 23ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; autos nº 0100529-98.2021.5.01.0014, da 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; autos nº 1000744-72.2023.5.02.0007, da 7ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; autos nº 1001401-64.2021.5.02.0013, da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; autos nº 1000012-39.2022.5.02.0068, da 68ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; autos nº 5016914-78.2021.4.03.6182, da 9ª Vara das Execuções Fiscais Federais da Seção Judiciária de São Paulo/SP; autos nº 1001323-24.2023.5.02.0717, da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP; autos nº 0100168-39.2021.5.01.0028, da 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; autos nº 1000247-96.2022.5.02.0717, da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP; autos nº 0100036-60.2022.5.01.0023, da 23ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; autos nº 1000134-45.2022.5.02.0038, da 38ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; autos nº 1001295-81.2023.5.02.0062, da 62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; autos nº 0100067-03.2021.5.01.0060, da 60ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ.

1º LEILÃO: início em 16/10/2026, às 14h00min, e término em 21/10/2026, às 14h00min;
LANCE INICIAL: 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: início em 21/10/2026, às 14h01min, e término em 11/11/2026, às 14h00min;
LANCE MÍNIMO: 65% (sessenta e cinco por cento) do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: O DOMÍNIO ÚTIL, POR AFORAMENTO DA UNIÃO, DE UMA ÁREA DE TERRAS URBANAS, INTEGRANTE DO QUINHÃO NÚMERO TRÊS (03) DA PROPRIEDADE DENOMINADA "SÍTIO TAMBORÉ", LOCALIZADA NA ANTIGA PARNAÍBA, HOJE NA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO, SEDE E COMARCA DE BARUERI, ESTADO DE SÃO PAULO, E CONSISTENTE DO IMÓVEL NÚMERO DOIS (02), DA

QUADRA NÚMERO VINTE E QUATRO (24), DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "ALPHAVILLE", que assim se descreve, caracteriza e confronta: inicia sua descrição a 244,60 metros da linha de divisa, medidos no alinhamento dos imóveis da Alameda Suécia, quadra número vinte e quatro; este imóvel tem 19,00 metros de frente em curva; e 18,00 metros nos fundos; de quem olha da Alameda para o imóvel mede 33,90 metros na lateral direita e 33,90 metros na lateral esquerda, encerrando uma área total de seiscentos vinte e sete metros e quatorze centímetros quadrados (627,14 mts²); de quem olha da ALAMEDA SUÉCIA para o imóvel confronta pela lateral direita com o imóvel de número 03; pela lateral esquerda com o imóvel de número 01; e pelos fundos com o imóvel de número 29, todos da mesma quadra. // AV. 7 – Construção de uma casa residencial com 512,73m² de área, a qual recebeu o nº 448, da Alameda Suécia, e, uma piscina com 31,28m², totalizando 544,01m². INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 24453.33.91.0687.00.000.1 (AV. 15). RIP nº 6213.0003237-53 (AV. 13). MATRÍCULA: 14.833, do CRI de Barueri/SP. LOCALIZAÇÃO: Alameda Suécia, 448, Alphaville Residencial Um, Barueri/SP, CEP 06474-230. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em setembro de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 10.466.221,46 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, duzentos e vinte e um reais e quarenta e seis centavos), para agosto de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 89.914,16, em julho de 2026 (fls. 682/684), 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.

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 ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; 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 **AV. 41, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1001068-82.2021.5.02.0702, da 2ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP. Consta na **AV. 51, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1001125-97.2021.5.02.0703, da 3ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP. Consta na **AV. 53, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1001580-76.2023.5.02.0611, da 11ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste/SP. Consta na **AV. 54, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1000002-12.2022.5.02.0612, da 12ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste/SP. Consta na **AV. 61, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1000798-24.2022.5.02.0023, da 23ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 62, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 0100529-98.2021.5.01.0014, da 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta na **AV. 66, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1000744-72.2023.5.02.0007, da 7ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 67, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1001401-64.2021.5.02.0013, da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta nas **AVs. 75 e 83, PENHORA** nos autos nº 1000012-39.2022.5.02.0068, da 68ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 76, PENHORA** nos autos nº 5016914-78.2021.4.03.6182, da 9ª Vara das Execuções Fiscais Federais da Seção Judiciária de São Paulo/SP. Consta na **AV. 77, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1001323-

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

24.2023.5.02.0717, da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP. Consta na **AV. 78, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 0100168-39.2021.5.01.0028, da 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta na **AV. 81, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1000247-96.2022.5.02.0717, da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP. Consta na **AV. 84, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 0100036-60.2022.5.01.0023, da 23ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta na **AV. 85, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1000134-45.2022.5.02.0038, da 38ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 86, PENHORA EXEQUENDA**. Consta na **AV. 87, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 1001295-81.2023.5.02.0062, da 62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 92, INDISPONIBILIDADE** nos autos nº 0100067-03.2021.5.01.0060, da 60ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 3.917,82, para agosto de 2026; **DÉBITO RIP:** 15.805,82, PARA AGOSTO DE 2026; **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** sem informação.

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 CPC², 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, nos termos do art. 500, § 3º, do CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ 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; 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 boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do

² 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.

³ 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*.

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

Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. 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.

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, 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, 17 de agosto de 2026.

DR. THÉO ASSUAR GRAGNANO
Juiz de Direito