



LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, Leiloeiro Oficial da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada 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, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **TREVISO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 26.506.898/0001-68, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1355, 3º andar - Jardim Paulistano, São Paulo/SP - CEP 01.452-002, neste ato representado por sua administradora, **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, na pessoa de seus procuradores **LEANDRO MENDES DAVANSO**, brasileiro, casado, securitário, portador da cédula de identidade RG nº 33.885.200-1-SSP/SP e do CPF/MF nº 309.463.258-04, e **ALESSANDRE MARCELO MARQUEZINI**, brasileiro, casado, securitário, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.703.006-2-SSP/SP e do CPF/MF nº 171.399.858-04, ambos com endereço comercial na Avenida Rebouças nº 2942, 7º ao 12º andares, Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 05402-500; no qual figura como Devedor Fiduciante: **PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, em recuperação judicial, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 07.748.507/0001-77, com sede na Rua da Moóca nº 517/521, Moóca, São Paulo/SP - CEP 03103-000; e Interveniante Devedora: **IRMÃOS RAIOLA & CIA LTDA.**, em recuperação judicial, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 61.075.099/0001-85, com sede na Rua Oscar Horta nºs 120/146, Rua Dom Bosco nºs 279/289 e Rua Coronel Cintra nº 129/155, Moóca, São Paulo/SP - CEP 03105-110; ambas representadas por seus sócios **FABIO GALDÃO RAIOLA**, brasileiro, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 14.218.444-SSP/SP e do CPF/MF nº 136.068.018-74; e **CINTIA GALDÃO RAIOLA ALVAREZ**, brasileira, empresária, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 14.218.443-SSP/SP e do CPF/MF nº 125.502.528-02; levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Dom Bosco, nº 239, Mooca, São Paulo/SP - CEP: 03105-020 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um prédio industrial com terreno de 560,00 m², com a área construída de 526,95m², situado na Rua Dom Bosco nº 239, 16º Subdistrito Mooca, Distrito, Município e Comarca de São Paulo, medindo o terreno 14,00m de frente para a rua Dom Bosco, por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 40,00m, encerrando a área de 560,00m², confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com os prédios nºs 245/247 da mesma rua, antes com propriedade de Luigi Cucettu; do lado esquerdo com os prédios nºs, 219/229 da rua Dom Bosco, e nºs. 147 a 173 da Cel. Cintra, e nos fundos com os prédios nºs. 129 e 143 da rua Cel. Cintra

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	004.007.0115-4	
Matrícula Imobiliária nº	46.684	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP





ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 11	09/05/2025	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
R. 12	26/01/2026	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
Av. 13	01/07/2026	Consolidação da Propriedade	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.

Débitos Tributários: R\$ 43.466,70 (Jul/2026) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Coronel Cintra, nºs 129 e 143, Mooca, São Paulo/SP – CEP: 03105-050- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio e terreno situados à Rua Coronel Cintra, nºs 129 e 143, 16º Subdistrito Mooca, medindo 22,00m de frente por 69,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com Mariano Colacino, de outro lado mede 53,00m., onde confronta com Moises Misserail, sendo os fundos constituído por dois segmentos, o primeiro partindo da direita para a esquerda, segue por uma reta de 12,00m., findos os quais faz ângulo reto à direita e segue numa distância de 16,00m., confrontando com o Espólio de Gabriel Higueiras, com novo ângulo reto à esquerda, segue a distância de 10,00m., onde confronta com quem de direito, atualmente confronta do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com prédio nº 147, 149, 151 e 155 da rua Coronel Cintra, e com os prédios nºs 233/239, 249, 251 e 253; 255, 257, 261 e 265; e 273 e 273-fundos, todos com frente para rua Dom Bosco, do lado esquerdo confronta com o prédio nº 119 da rua Coronel Cinira e com o prédio nº 120, 124 com frente para a rua Oscar Horta e nos fundos confronta com o prédio nº 279 da rua Dom Bosco.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	004.007 0102-2
Matrícula Imobiliária nº	109.999 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 10	09/05/2025	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
R. 11	26/01/2026	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
Av. 12	01/07/2026	Consolidação da Propriedade	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.





Débitos Tributários: R\$ 85.554,32 (Jul/2026) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Dom Bosco, nºs 245, 247, 249, 251 e 253, Mooca, São Paulo/SP – CEP: 03105-020 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Três Prédios situados à rua Dom Bosco, antiga rua Xingu, no 16º Subdistrito-Mooca, sendo o primeiro com a área construída de 200,00m², sob os nºs 245 e 247; o segundo com a área construída de 40,00m², sob o nº 249; e o terceiro com a área construída de 160,00m², sob os nºs 251 e 253, e respectivo terreno, medindo 11,00m de frente, 39,78m do lado direito, 40,25m do lado esquerdo e 11,00m nos fundos, confinando com José Bernardo, Gabriel Higuera e Salvador Pennacchi.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	004.007.0036-0 e 004.007.0037-89
Matrícula Imobiliária nº	118.422 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 15	09/05/2025	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
R. 17	26/01/2026	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
Av. 18	01/07/2026	Consolidação da Propriedade	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.

Débitos Tributários: 3.418,39 (Jul/2026) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

LOTE 04 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Coronel Cintra, nºs 147, 149, 151 e 155, Mooca, São Paulo/SP – CEP: 03105-050 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio para loja e duas habitações e terreno à Rua Coronel Cintra, nºs 147, 149, 151 e 155, no 16º Subdistrito Mooca, medindo 10,70m de frente, 27,40m e 10,50m nos fundos, área total de 290,44 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o prédio nºs 157 e 161; do lado esquerdo com parte do prédio nºs 129 e 143, ambos da rua Coronel Cintra e nos fundos com o prédio nº 233 da rua Dom Basco.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	004.007.0094-8
Matrícula Imobiliária nº	142.651 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
----------	------	-----	---------------------	----------





R. 18	09/05/2025	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
R. 19	26/01/2026	Alienação Fiduciária	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.
Av. 20	01/07/2026	Consolidação da Propriedade	-	Treviso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial.

Débitos Tributários: R\$ 5.703,02 (Jul/2026) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS.: Os lotes deverão ser arrematados em conjunto.

Valor de Avaliação dos Imóveis: R\$ 15.670.822,62 (Jul/2026)

Valor da Dívida: R\$ 17.769.287,85 (Jul/2026).

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 31 de agosto de 2026, às 14 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 15.670.822,62**. Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 15 de setembro de 2026, às 14 horas**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 17.769.287,85**. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

03 – 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>.

04 – LANCES: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes na disputa. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor de cada Leilão. Caso não haja lances à vista, eventuais propostas de compra parcelada serão submetidas à apreciação do Comitente. O leilão será realizado de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com. Portanto, todas as ofertas devem ser realizadas exclusivamente pelo sítio eletrônico da gestora.

05 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao Comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o Arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito.

06 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, até a vigência do 2º Leilão,





acrescida dos encargos e despesas legais, mediante comunicação formal ao Leiloeiro Oficial, observando as exigências legais, normativas e editalícias (parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97).

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O Arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado, não incluso no lance, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma do §2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97. Tal valor será devido pelo Arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, e pelo devedor fiduciante nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 – DA FRAUDE: 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 07, 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.

09 – OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital.

10 – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, e havendo necessidade de requerimento judicial, será concedida a liminar para desocupação em até 60 dias, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97.

11 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel leiloadado até a data da arrematação, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá todos os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e Arrematante.

12 – DÉBITOS DO IMÓVEL: O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, além da manutenção, conservação, reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, bem como por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

13 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI





- Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

14 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Será celebrada pelo Comitente e Arrematante Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Comitente. Havendo pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública (declarada pelo Tabelião de Notas ou pelo Oficial de Registro de imóveis mediante nota devolutiva), as partes poderão formalizar a transferência da posse, assumindo o Arrematante todos os deveres incidentes da posse e propriedade. Uma vez sobrevivendo solução documental, a Escritura Pública deverá ser lavrada no mesmo prazo informado, bem como deverá ser realizado o respectivo registro na matrícula imobiliária.

15 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA: Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, quando houver necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

16 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfa-leiloes.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.

17 – COMUNICAÇÃO DO LEILÃO: O(s) devedor(es) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei (artigo 889, Parágrafo Único, CPC).

São Paulo, 30 de julho de 2026.

DAVI BORQUES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1.070

