



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AUGUSTO DORADO BROVEGLIO (CPF/MF Nº 538.543.228-87)** e seu cônjuge, se casado for, e **LUIZ CARLOS SANTILLI (CPF/MF Nº 250.030.118-49)** e seu cônjuge, se casado for; da coproprietária: **DEISE MARIA NAHAS SANTILLI (CPF/MF 084.579.618-61)**; do terceiro interessado: **ESPÓLIO DE CHAFIC MUCARE** representado por **CHAFIC ANDRE MATTAR MUCARE (CPF/MF Nº 014.829.617-33)**; bem como dos credores **ASTERISCO ASSISTÊNCIA TÉCNICA COMERCIAL S/C (CPF/MF Nº)**, **BANCO DO BRASIL S/A (CPF/MF Nº 00.000.000/0001-91)**, **DIRECIONAL SÃO PAULO DE COBRANÇA E ASSESSORAMENTO S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 50.948.595/0001-80)**, **CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 33.582.750/0001-78)**, **FAUZI NAHAS (CPF/MF Nº 157.097.608-20)**, **MIRIAN IAIA NAHAS (CPF/MF Nº 130.631.798-33)**, **JULIANA DE LUCIO BROVEGLIO (CPF/MF Nº 253.577.888-20)**, **ANA PAULA BROVEGLIO TREMENTOSE (CPF/MF Nº 279.995.988-10)**, **FRANCESCA DE LUCIO BROVEGLIO (CPF/MF Nº 094.236.368-02)** e **FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Barros Souto Maior Baião, da 6ª 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 Depósito em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MÉRITO EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ/MF Nº 58.022.153/0001-10)** em face de **AUGUSTO DORADO BROVEGLIO (CPF/MF Nº 538.543.228-87)** e **LUIZ CARLOS SANTILLI (CPF/MF Nº 250.030.118-49)**, nos autos do **Processo nº 0717714-17.1986.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens imóveis abaixo descritos, 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 - BENS: **LOTE 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Barra ou Viradouro, Área Rural de Cassilândia/MS, CEP: 79543-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (ATUALIZADA):** Fazenda Barra ou Viradouro, com a área 122,375ha ou 1.223.750m² (correspondente à metragem destacada da área maior 244,75ha), no município e comarca de Cassilândia/MS, conforme confrontações e delimitações descritas nas correspondentes Matrículas Imobiliárias.

Lote 01.1 – Descrição do Imóvel: Uma gleba de terras, em cerrados e campos naturais, na Fazenda "Barra ou Viradouro", no município e comarca de Cassilândia/MS, com a área de 24,20ha ou 242.000m² (correspondente à metragem destacada da área maior 48,40ha), confrontando-se ao Norte e ao Sul, com terras dos adquirentes.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	909.025.002.542-6	
Matrícula Imobiliária nº	70	Cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Cassilândia/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 12	03/02/1992	Penhora	Proc. nº 076/91 (Proc. nº 0000200-94.1991.8.12.0007)	Asterisco Assistência Técnica Comercial S/C





R. 13	02/12/1992	Penhora	Proc. nº 171/91 (Proc. nº 0000201-79.1991.8.12.0007)	Direcional são Paulo de Cobrança e Assessoramento S/C Ltda
R. 14	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 442/87 (Proc. Principal nº 0000008-42.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 16	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 802/87 (Proc. Principal nº 0000007-57.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 17	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 804/87 (Proc. Principal nº 0000014-49.1987.8.26.0 063)	Banco do Brasil S/A
R. 18	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 443/87 (Proc. Principal nº 0000011-94.1987.8.26.0 063)	Banco do Brasil S/A
R. 21	18/12/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 0717714-17.1986.8.26.0100	Mérito Empreendimentos S/A
R. 24	07/03/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0010112-84.2018.5.15.0024	Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil
R. 25	01/06/2023	Penhora	Proc. nº 1000599-29.2020.8.26.0063	Fauzi Nahas e outros
R. 27	17/04/2024	Penhora	Proc. nº 0024363-43.2008.8.26.0302	Juliana de Lucio Broveglio

Lote 01.2 – Descrição do Imóvel: Uma gleba de terras, em cerrados e campos naturais, na Fazenda Barra ou Viradouro, no município e comarca de Cassilândia/MS, com a área de 45,90ha ou 459.000m² (correspondente à metragem destacada da área maior 91,80ha), conforme confrontações e delimitações descritas na correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	909.025.002.542-6
Matrícula Imobiliária nº	122 Cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Cassilândia/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 12	03/02/1992	Penhora	Proc. nº 076/91 (Proc. nº 0000200-94.1991.8.12.0007)	Asterisco Assistência Técnica Comercial S/C
R. 13	02/12/1992	Penhora	Proc. nº 171/91 (Proc. nº 0000201-79.1991.8.12.0007)	Direcional são Paulo de Cobrança e Assessoramento S/C Ltda
R. 14	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 442/87 (Proc. Principal nº 0000008-42.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 16	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 802/87 (Proc. Principal nº 0000007-57.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 17	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 804/87 (Proc. Principal nº 0000014-49.1987.8.26.0 063)	Banco do Brasil S/A
R. 18	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 443/87 (Proc. Principal nº 0000011-94.1987.8.26.0 063)	Banco do Brasil S/A





R. 20	06/01/2005	Penhora	Proc. nº 2002.61.17.000611-4	Fazenda Nacional
R. 22	18/12/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 0717714-17.1986.8.26.0100	Mérito Empreendimentos S/A
R. 25	07/03/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0010112-84.2018.5.15.0024	Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil
R. 26	01/06/2023	Penhora	Proc. nº 1000599-29.2020.8.26.0063	Fauzi Nahas e outros
R. 28	17/04/2024	Penhora	Proc. nº 0024363-43.2008.8.26.0302	Juliana de Lucio Broveglio

Lote 01.3 – Descrição do Imóvel: Uma gleba de terras, em cerrados e campos naturais, na Fazenda “Barra ou Viradouro”, no município e comarca de Cassilândia/MS, com a área de 45,90ha ou 459.000m² (correspondente à metragem destacada da área maior 91,80ha), conforme confrontações e delimitações descritas na correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	909.025.002.542-6
Matrícula Imobiliária nº	1.593 Cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Cassilândia/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 09	03/02/1992	Penhora	Proc. nº 076/91 (Proc. nº 0000200-94.1991.8.12.0007)	Asterisco Assistência Técnica Comercial S/C
R. 10	02/12/1992	Penhora	Proc. nº 171/91 (Proc. nº 0000201-79.1991.8.12.0007)	Direcional São Paulo de Cobrança e Assessoramento S/C Ltda
R. 11	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 442/87 (Proc. Principal nº 0000008-42.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 13	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 802/87 (Proc. Principal nº 0000007-57.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 14	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 804/87 (Proc. Principal nº 0000014-49.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 15	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 443/87 (Proc. Principal nº 0000011-94.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 18	18/12/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 0717714-17.1986.8.26.0100	Mérito Empreendimentos S/A
R. 21	07/03/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0010112-84.2018.5.15.0024	Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil
R. 22	01/06/2023	Penhora	Proc. nº 1000599-29.2020.8.26.0063	Fauzi Nahas e outros
R. 24	17/04/2024	Penhora	Proc. nº 0024363-43.2008.8.26.0302	Juliana de Lucio Broveglio e outros

Lote 01.4 – Descrição do Imóvel: Uma gleba de terras situada na Fazenda “Barra ou Viradouro”, no município e comarca de Cassilândia/MS, com a área superficial de 6,375ha ou 63.750m² (correspondente à metragem destacada da área maior 12,75ha),





conforme confrontações e delimitações descritas na correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	909.025.002.542-6	
Matrícula Imobiliária nº	1.903	Cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Cassilândia/MS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	03/02/1992	Penhora	Proc. nº 076/91 (Proc. nº 0000200-94.1991.8.12.0007)	Asterisco Assistência Técnica Comercial S/C
R. 07	02/12/1992	Penhora	Proc. nº 171/91 (Proc. nº 0000201-79.1991.8.12.0007)	Direcional São Paulo de Cobrança e Assessoramento S/C Ltda
R. 08	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 442/87 (Proc. Principal nº 0000008-42.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 10	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 802/87 (Proc. Principal nº 0000007-57.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 11	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 804/87 (Proc. Principal nº 0000014-49.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 12	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 443/87 (Proc. Principal nº 0000011-94.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 15	18/12/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 0717714-17.1986.8.26.0100	Mérito Empreendimentos S/A
R. 18	07/03/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0010112-84.2018.5.15.0024	Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil
R. 19	01/06/2023	Penhora	Proc. nº 1000599-29.2020.8.26.0063	Fauzi Nahas e outros
R. 21	17/04/2024	Penhora	Proc. nº 0024363-43.2008.8.26.0302	Juliana de Lucio Broveglio e outros

OBS. 01: Conforme Avaliação de Fls. 1513/1516, o imóvel possui as seguintes benfeitorias:

	BENFEITORIA	DESCRIÇÃO
1	CASA PRINCIPAL (SEDE)	672 m ² de área construída, composto de duas salas de jantar e estar, cozinha, quatro dormitórios ambos sendo suítes e com banheiras de hidromassagem, lavabo, dispensa, área de serviço e garagem coberta com quatro vagas. No piso superior, há uma suíte máster, com





		sala, copa e banheiro de hidromassagem.
2	CASA DOIS (HÓSPEDE)	Área de 675 m ² de área construída, composto de salas de jogos e televisão, quatro dormitórios ambos sendo suítes e com banheiras de hidromassagem, sauna masculina e feminina, churrasqueira, banheiro masculino e feminino, dispensa e varanda ao redor.
3	PISCINA COM CASCATA E BAR MOLHADO	Azulejada com 228 m ² de área construída.
4	COMPLEXO DE BANHEIROS EXTERNOS	Separados em lavabos masculinos e feminino.
5	ÁREA DE CHURRASQUEIRA	Construída em alvenaria e madeira, coberta com telhas com 70 m ² de área construída.
6	AVIÁRIO	Construído em concreto e estrutura metálica.
7	04 CASAS DE PADRÃO POPULAR (EMPREGADO)	Com 96 m ² de área construída cada uma. Compostas por sala, cozinha, dois quartos e banheiro.
8	01 CASA DE PADRÃO POPULAR (EMPREGADO)	Com 120 m ² de área construída. Composta de sala, copa, despensa, dois banheiros, dois quartos, área de serviço e varanda com garagem.
9	BARRACÃO/CURRAL	Com 168 m ² de área construída, sendo nos fundos do curral equipado com cochos para alimentação animal.
10	CURRAL EM MADEIRA DE LEI	Do tipo aroeira, feito com tábuas e lances de um metro equipado com embarcador, brete balança, tronco, seringa, área de serviço, composto de quatro divisões, cercado por quatro





		mangas feitas com poste de aroeira e cordoalhas, com lance de 2 metros.
11	BARRACÃO DE MÁQUINAS	Subdividido em barracão, almoxarifado, açougue e banheiros, medindo 396 m ² de área construída.
12	CHIQUEIRO PARA SUÍNOS	Composto de área de alimentação e dormitório com 264 m ² de área construída.
13	GALINHEIRO	Com 50 m ² de área construída.
14	ESTÁBULO PARA OVINOS	Com 65 m ² de área construída
15	ESTÁBULO PARA CAPRINOS	Com 78 m ² de área construída
16	02 (DOIS) COMPLEXOS DE BAIAS	Com 150 m ² cada, sendo o primeiro subdividido em quatro baias de quinos, sala de veterinária, seis quartos (selas e arreios); e o segundo, subdividido em quatro baias de equinos, dois banheiros e um cômodo para armazenamento de ração; no centro há um redondel para adestramento de equinos, edificado em concreto e madeira.
17	ESTRUTURA DE CONFINAMENTO PARA BOVINOS	Com 80 metros linear.
18	BARRACÃO/ESTÁBULO	Composto de sala de ordenha, área de ordenha equipada com cochos, bezerreiro e duas baias para equino.
19	ARENA DE RODEIO COMPLETA	Equipadas com bretes, com 256 metros lineares.

OBS. 02: Foi deferida a penhora de 50% de cada matrícula, quota-parte pertencente ao Executado (Fls. 1363 e 1718). Conforme sentença proferida nos autos dos Embargos de Terceiro ajuizados por Deise Maria Nahas Santilli (Proc. nº 1103460-16.2019.8.26.0100), foi determinado o resguardo da meaçaõ da Sra. Deise com relação aos bens objeto do Leilão, de modo que será levado à Leilão apenas a fração ideal de 50%, que é de propriedade do Executado.





OBS. 03: Todas as matrículas objeto do Leilão compõem a Fazenda Barra ou Viradouro. Além destas, a matrícula nº 121 – Cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Cassilândia/MS também compõe a Fazenda, contudo referida Matrícula não é objeto do Leilão.

OBS. 04: Conforme às Fls. 1513/1548, foi avaliada a totalidade da área descrita nas matrículas imobiliárias, junto à matrícula nº 121, equivalente à área total de 888,43,00ha. Contudo, em virtude de a Matrícula nº 121 não ser objeto do Leilão e de ter sido determinado o Leilão apenas da fração ideal de 50% do bem, quota-parte pertencente ao Executado, foi realizado o cálculo proporcional para apurar o valor correspondente à quantidade de hectares objeto do Leilão.

OBS. 05: A Fazenda da Barra ou Viradouro onde o imóvel está encravado possui 20% de área de reserva legal.

OBS. 06: Foram opostos Embargos à Execução por Deise Maria Nahas Santilli (Proc. nº 1112614-58.2019.8.26.0100), objetivando, em suma, o reconhecimento da prescrição, litisconsórcio passivo necessário, impenhorabilidade dos bens e excesso da execução. A inicial foi indeferida e julgado extinto o processo sem resolução de mérito. Da r. Sentença foi interposta Apelação, a qual foi negado provimento. Contra o Acórdão foi interposto Recurso Especial, que foi inadmitido. Foi interposto Agravo em Recurso especial, que teve provimento negado. Trânsito em julgado em 02/05/2022.

OBS. 07: Foi interposto Agravo de Instrumento por Deise Maria Nahas Santilli e o Executado Luiz Carlos Santilli (Proc. nº 2278638-34.2020.8.26.0000) em face da Decisão de Fls. 1739/1740, que determinou o prosseguimento do feito quanto aos bens imóveis objeto dos embargos de terceiro. Foi negado provimento ao recurso e contra o Acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Foi interposto Agravo em Recurso Especial, que teve provimento negado. Trânsito em julgado em 18/08/2022.

OBS. 08: Às Fls. 1865/1876, o Executado Luiz Carlos Santilli apresentou Exceção de Pré-Executividade alegando, em suma, ilegitimidade ativa e defasagem do valor de avaliação do bem. Às Fls. 2268/2269, o incidente foi rejeitado. Da r. decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (FRAÇÃO IDEAL DE 50%): R\$ 3.359.223,17 (Fev/2019 – Avaliação às Fls. 1513/1548 – Homologação às Fls. 1560).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (FRAÇÃO IDEAL DE 50%): R\$ 4.884.842,85 (Jan/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 26.798.800,72 (Mai/2025 – Fls. 3.126).





02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **20 de fevereiro de 2026, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **23 de fevereiro 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 23 de fevereiro de 2026, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **03 de março 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 60% 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 – 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).

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 ARREMATÇÃO: 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 – VENDA DIRETA: 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 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – 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.

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. 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, 09 de janeiro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO
JUÍZA DE DIREITO

