

5º Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, São Paulo/SP.

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma
www.cianacionalleiloes.com.br

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº **0005452-64.2012.8.26.0068** - Cumprimento de Sentença.

Exequente: Sociedade Alphaville Centro de Apoio, inscrita sobre CNPJ nº 60.552.007/0001-48, com sede na Avenida Alphaville nº 5.450, Centro de Apoio II, Alphaville, Santana de Parnaíba, neste ato representado por seu advogado, Dr. Antônio Luiz Bueno Barbosa OAB/SP 48.678 e do Dr. Eduardo Barbieri (OAB/SP 112.954)

Executado(os): Afonso Daniel Gonçalves Guizzardi, CPF/MF nº 108.075.608-63, com endereço comercial na Calçada das Orquídeas, nº15, Morada dos Pássaros 06453-001- Barueri/SP, neste ato representado pelo Dr. Alexandre Ahmed, OAB/SP 31.645, Mário Maurício da Matta (OAB 178805/SP)

Terceiros/interessados – SHIRLEY NAZARETH CAVALIERI, RG nº 11.536.540 – SSP/SP, DANIEL D. FONSECA OAB/SP 280.413, JDC ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP, Procuradoria do Município de Santana de Parnaíba e demais elencados no item “observações” deste edital, se houver.

Base legal: Arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que seguem:

Leiloeiro Oficial: O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

Datas das Praças:

1ª Praça: Início dia 01/08/2026 às 16:00 hs, e encerra 04/08/2026 às 16:00hs;

2ª Praça: Início dia 04/08/2026 às 16:00 hs, e encerra 24/08/2026 às 16:00hs.

Bem leiloado: Matrícula nº 10.242, Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula: Lote de terreno urbano nº01 da quadra “C-3” do loteamento denominado ‘Centro de Apoio 2 – Alphaville’ situado na Calçada Sirius, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 8,00 metros de frente para a referida calçada; de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 16,00 metros da frente dos fundos, onde confronta com o lote nº 03: 16,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com a área verde; e 8,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº02, encerrando a área de 128,00 metros quadrados. **Edificação: prédio comercial sob o nº 40 da Calçada Sirius, com 387,97 metros quadrados de área construída.**

Obs: Conforme laudo pericial de fls., 562/621, não foi possível adentrar no imóvel, assim o terreno é uma área de grande variedade de comércio, serviços e escritórios que atende os moradores da região de Alphaville, em Santana de Parnaíba. A área é caracterizada por residenciais horizontais, em sua maioria, compostos por casas de alto padrão, com local servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: Pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correios, coleta de lixo e transporte coletivo próximo. A idade média de conservação é de 20 anos.

Obs: O imóvel objeto da presente ação é o de matrícula nº 50.828, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP, tendo como proprietária a empresa JDC Alpha Empreendimentos Imobiliários. Conforme demonstrado pelo exequente às fls. 254/260, o Sr. Afonso Daniel Gonçalves Guizzardi, apresentou à parte exequente a planta e o memorial descritivo do referido imóvel, nos quais se declara proprietário, assim desde 1998, o exequente vem cobrando as taxas de manutenção do imóvel em nome do Sr. Afonso Daniel Gonçalves Guizzardi, embora a propriedade nunca tenha sido averbada na matrícula; Posteriormente, em 21/03/2014, no curso da presente execução, o imóvel foi transferido diretamente para o advogado do executado, Sr. Alexandre Ahmed. Comprovada a fraude à execução, a averbação da referida “compra e venda” foi cancelada, restabelecendo-se a titularidade do bem à empresa JDC Alpha Empreendimentos Imobiliários.

<u>Avaliação:</u> Valor: R\$ 2.900.000,00, (Dois milhões e novecentos mil reais), em junho/2023, homologado pelo juízo às fls.,.647. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para junho/2026, é de R\$ 3.299.362,34 (três milhões, duzentos e noventa e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e trinta e quatro centavos), que será atualizado à época final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.
--

Situação do Imóvel: Terreno com variedade de comércios.

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail – juridico@cianacionalleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal, www.cianacionalleiloes.com.br, e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 60% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ R\$ 1.979.617,41 Jun/2026, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls. 913/915 do processo em epígrafe, (que deverá ser atualizado próximo ao término do leilão pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ.

Condições de Venda – Pagamento à vista: O arrematante deverá efetuar o pagamento do lance vencedor à vista e no valor integral, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão, mediante depósito em favor do(s) comitente(s)/vendedor(s), a ser indicado no momento oportuno.

Observações: Apontamentos na Matrícula do Imóvel nº 10.424 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

- Em 09.04.2025, Av.02, na matrícula em comento, consta em que a proprietária JDC Alpha Empreendimentos Imobiliários LTDA-EPP , transmitiu por venda e compra a Alexandre Ahmed.

- Em 09.04.2025, Av.03, foi averbado na matrícula deste imóvel a existência da presente ação movida por Sociedade Alphaville Centro de Apoio, em face de Afonso Daniel Gonçalves Guizzardi .

- Em 09.04.2025, Av.04, foi averbado o CANCELAMENTO , do registro da venda e compra lançada por transporte a Av.02 desta matrícula.
- Débito exequendo, conforme petição de fls., 966, o último débito apontado pelo exequente foi em Set/2025, remontando no valor de R\$ 172.379,39, que deverá ser atualizado até final do leilão;
- Até presente data em pesquisa junto à Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba/SP, constam débitos em dívida ativa dos exercícios de 2023, 2024 até Jul/2025 totalizando o valor de R\$ 27.458,64, em aberto;
Conforme petição de fls., 980, imóvel possui débitos em nome do Embargante que, em novembro de 2023, atingiam a soma de R\$ 462.727,64 (quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e vinte e sete reais e sessenta e quatro centavos) (doc. 14).

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), e, conforme determinação judicial às fls., 913/915, deverá ser pago pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance vencedor, diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão.

Do Pagamento: O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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. art. 892, par. 1º do CPC.

Da Adjudicação: Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação; Meação - Nos termos do Art. 843, do CPC, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores – O arrematante arcará com eventuais débitos que recaiam sobre o bem, exceto, nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, os de natureza tributária (IPTU/ITR), ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

Obrigações e débitos - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter “AD CORPUS”), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:

(i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da

avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

Intimações: Ficam as partes, exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

Ônus Hipotecários e Tributários: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

Da fraude: Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e

danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - www.cianacionalleiloes.com.br - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente, perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento, telefones (11) 982409562 - (11) 29772020 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 08 de junho de 2026

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Dra. Bruna Lyrio Martins

Juiz de Direito