



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SÉRVIO TÚLIO BARBOSA DE CARVALHO (CPF/MF Nº 612.987.608-44)** e seu cônjuge, **ANA MARIA DOS SANTOS CARVALHO (CPF/MF Nº 091.011.928-76)**; bem como dos credores **CERTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 61.464.749/0001-84)**, **ITAÚ UNIBANCO S.A. (CNPJ/MF Nº 60.701.190/0001-04)**, **INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LIMITADA (CNPJ/MF Nº 56.563.158/0001-24)** e **CENTER NORTE S/A CONSTRUÇÃO EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO (CNPJ/MF Nº 45.246.402/0001-09)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Camile de Lima e Silva Bonilha, da 7ª Vara Cível – Osasco, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **SAVIMÓVEL COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 56.200.728/0001-11)** em face de **SÉRVIO TÚLIO BARBOSA DE CARVALHO (CPF/MF Nº 612.987.608-44)** e **ANA MARIA DOS SANTOS CARVALHO (CPF/MF Nº 091.011.928-76)**, nos autos do **Processo nº 1027193-29.2017.8.26.0405**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Belarmino Cardoso de Andrade, nº 10, LT 24 QD 234, Cidade Dutra Terceira Divisão de Interlagos, Capela do Socorro/SP – CEP: 04809-270 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um Imóvel com 364,00m² de área construída e 542,90m² de terreno, anteriormente descrito como: Terreno situado à rua Belarmino Cardoso de Andrade, antiga Rua 24, lote 24, da quadra 234-A, da planta geral da 3ª Secção de Interlagos, no 320 Subdistrito Capela do Socorro, medindo 12,15m de frente, 41,70m pelo lado direito, onde confronta com o lote 23, 43,99m pelo lado esquerdo, onde confronta com a lote 25, e 8,34m e 7,73m nos fundos onde confronta com o lote nº 22, encerrando a área de 542,90m², localizado do lado esquerda da rua Belarmino Cardoso de Andrade para quem nela entra vindo da Rua Jose Andre Pattini e indo em direção à rua Aníbal Santos Carvalho.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	163.174.0024-4	
Matrícula Imobiliária nº	124.798	11º Cartório do Registro de Imóveis

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 07	27/03/2018	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1027193-29.2017.8.26.0405	Savimóvel Comercial e Imóveis LTDA
Av. 08	10/07/2018	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1014664-11.2017.8.26.0006	Certerleste Empreendimentos Comerciais LTDA
Av. 09	15/08/2018	Penhora exequenda	Proc. nº 1027193-29.2017.8.26.0405	Savimóvel Comercial e Imóveis LTDA
Av. 10	27/05/2019	Penhora	Proc. nº 1014664-11.2017.8.26.0006	Certerleste Empreendimentos Comerciais LTDA





Av. 11	23/07/2021	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1032800-29.2021.8.26.0002	Interlagos Shopping Center Comercial Limitada
Av. 12	03/07/2023	Existência da ação	Proc. nº 1032782-08.2021.8.26.0002	Interlagos Shopping Center Comercial Limitada
Av. 13		Penhora	Proc. nº 1015274-18.2022.8.26.000	Center Norte S/A Construção Empreendimentos, Administração e Participação

OBS. 01: O imóvel é composto, no pavimento térreo, por escritório, salas de estar e de visita com lareira, sala de jantar, 03 (três) suítes, sendo uma delas do tipo master, além de copa e cozinha. No subsolo, dispõe de sala, suíte, cozinha e sala de lazer. Área externa conta com piscina com deck, espaço gourmet equipado com churrasqueira e área de descanso. O imóvel possui, ainda, 05 (cinco) vagas de garagem, sendo 02 (duas) cobertas e 03 (três) descobertas.

OBS. 02: A penhora deferida ao evento 57, está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 03: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado (Evento 318), objetivando extinção da execução, sob argumento de excesso de execução, indevida aplicação da multa do art. 523 do CPC, impenhorabilidade por supostamente se tratar de bem de família, benefício de ordem em favor da devedora principal, Nulidade de acordos. Referido incidente não foi acolhido (Decisão ao evento 331). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2174898-84.2025.8.26.0000). O referido recurso encontra-se pendente de julgamento.

OBS. 04: Ao evento 446 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 835.099,03 (Set/2025) em favor Interlagos Shopping Center Comercial Limitada (CNPJ/MF Nº 56.563.158/0001-24).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.000.000,00 (Mai/2026 – Avaliação ao evento 480).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.030.976,26 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 34.700,15 – R\$ 19.319,54 referente aos débitos inscritos na dívida ativa, e R\$ 15.380,61 referente aos débitos do ano vigente. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.775.783,68 (Jun/2025 – evento 384)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **28 de agosto de 2026, às 10 horas, e se encerrará no dia 28 de agosto de 2026 às 12 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 28 de agosto de 2026, às 12 horas, e se encerrará em 28 de agosto de 2026, às 14 horas.**





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 CREDITORES: 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 ARREMATAÇÃO: 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 – 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.

18 – 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, 24 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. CAMILE DE LIMA E SILVA BONILHA
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

