



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PAN TRAVEL LTDA (CNPJ/MF Nº 03.621.999/0001-84) – EM FALÊNCIA** representada pela Administradora Judicial **GATEKEEPER ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 36.162.777/0001-08)**, **ESPÓLIO DE WALTER FOLGATTI** representado por **FABIANA LOPRETO FOLEGATTI (CPF/MF Nº 397.807.147-71)**, **VICTOR LOPRETO FOLEGATTI (CPF/MF Nº 404.122.638-40)** e **ELAINE LOPRETO FOLEGATTI (CPF/MF Nº 033.188.478-01)**; do proprietário tabular: **COMPANY S.A (CNPJ/MF Nº 58.877.812/0001-08)**; dos credores **JOÃO PAULO DA FONSECA PARRACHO SANT'ANNA (CPF/MF Nº 033.982.547-21)**, **ANDRÉ VALOIS DINIZ NEVES (CPF/MF Nº 035.346.907-61)**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CPF/MF Nº 46.395.000/0001-39)** e **WONDERLINS JOSE DA SILVA (CPF/MF Nº 619.645.905-82)**; bem como do terceiro interessado: **EDIFÍCIO PALAZZO REALE (CNPJ/MF Nº 09.439.024/0001-16)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Juliana Pitelli Da Guia, da 28ª 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 Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **BANCO DAYCOVAL (CNPJ/MF Nº 62.232.889/0001-90)** em face de **PAN TRAVEL LTDA (CNPJ/MF Nº 03.621.999/0001-84)** e **ESPÓLIO DE WALTER FOLGATTI** representado por **FABIANA LOPRETO FOLEGATTI (CPF/MF Nº 397.807.147-71)**, **VICTOR LOPRETO FOLEGATTI (CPF/MF Nº 404.122.638-40)** e **ELAINE LOPRETO FOLEGATTI (CPF/MF Nº 033.188.478-01)**, nos autos do **Processo nº 0130771-82.2008.8.26.0100**, 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 Agnaldo Manuel dos Santos, nº 270, Apartamento nº 241, do Condomínio Palazzo Reale, Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP – CEP: 04116-250 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 241, localizado no 24º pavimento do Edifício Palazzo Reale, situado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 270 e Rua Garapêba, no 9º Subdistrito - Vila Mariana. Tendo 267,730m² de área privativa (da qual 2,85m² correspondem a 1 depósito), 306,170m² de área comum (incluindo o direito ao uso de 05 vagas de garagem) e 573,90m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,05736% (incluindo o direito ao uso de 5 vagas na garagem).

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	039.174.0105-3	
Matrícula Imobiliária nº	105.031	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	28/07/2011	Bloqueio	Proc. nº 0130771-82.2008.8.26.0100	Banco Daycoval S/A
Av. 02	25/09/2019	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0359149-02.2007.8.19.0001	JOÃO PAULO DA FONSECA PARRACHO SANT'ANNA , ANDRÉ VALOIS DINIZ NEVES
Av. 03	27/04/2022	Penhora	Proc. nº 1584357-98.2016.8.26.0090	Prefeitura Municipal de São Paulo





Av. 04	24/03/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000446-54.2013.5.02.0323	Wonderlins Jose da Silva
Av. 05	19/08/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1054145-97.2018.8.26.0053	Prefeitura Municipal de São Paulo
Av. 06	04/04/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0130771-82.2008.8.26.0100	Banco Daycoval S/A

OBS.01: Foi deferida a penhora do imóvel, conforme fls. 1.062, mediante o Contrato de Compromisso de Venda e Compra e outras Avenças de fls. 849/867, foi comprovado que o imóvel pertence ao executado e seu cônjuge. Eventuais regularizações registra/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.02: Os herdeiros do espólio executado impugnaram o Cumprimento de Sentença, objetivando a extinção da execução, sob o argumento de que a empresa executada está em processo de falência, bem como requerendo a preservação da meação do ex-cônjuge do executado sobre o imóvel penhorado. A impugnação não foi acolhida. Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2252107-66.2024.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 01.11.2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.500.000,00 (Jun/2025 – Avaliação às fls. 1669/1681 – Homologação às fls. 1702/1703).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.554.928,54 (Jan/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 234.656,18 (Jan/2026) referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 4.481.916,38 (Abr/2024 - Fls. 1607).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **20 de fevereiro de 2026, às 10 horas**, e se encerrará no dia **20 de fevereiro de 2026, às 12 horas**. A 2ª Praça seguirá-se sem interrupção, iniciando-se em **20 de fevereiro de 2026, às 12 horas**, e se encerrará em **20 de fevereiro 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 50% 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 – ARREMATACÃO 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 ARREMATACÃO: 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





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 14 de janeiro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. JULIANA PITELLI DA GUIA
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

