



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI
Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, Jardim Tupanci, Barueri/SP
Telefone: (11) 4635-5256 - E-mail: barueri3cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **RAUL DE AGUIAR RIBEIRO FILHO**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0007363-67.2019.8.26.0068](#) – Controle n.º 2017/001408 - Cumprimento de Sentença - Rescisão/Resolução

Exequente: **NEUZA REGINA VALIO GOMES GARCIA**, CPF n.º 057.458.798-58; **LUCIANA VALIO GARCIA**, CPF n.º 304.466.838-76, e cônjuge se casada for;

Executados: **ESPÓLIO DE FRANCISCO ZARELLA**, representado por sua inventariante Maria Rodrigues Zarella; **MARIA RODRIGUES ZARELLA**, CPF n.º 213.474.988-18 (viúva meeira); **THIAGO FRANCISCO ZARELLA**, CPF n.º 217.955.468-08, e cônjuge se casado for; **CARLA ZARELLA GARCIA**, CPF n.º 217.955.488-51, e cônjuge se casada for;

Interessados: **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**, CNPJ n.º 57.387.144/0001-60; **PREFEITURA SANTANA DE PARNAÍBA**, CNPJ n.º 46.522.983/0001-27; **CAMILA ZARELLA PARENTE**, CPF n.º 213.474.988-18, e seu cônjuge **PAULO CESAR ARRUDA PARENTE**, CPF n.º 213.732.168-83.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 2 de julho de 2026 às 14:00h com encerramento no dia 7 de julho de 2026 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.235.493,73 (três milhões, duzentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e três centavos).**

2º Leilão: Início no dia 7 de julho de 2026 às 14:01hs com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.617.746,86 (um milhão seiscentos e dezessete mil, setecentos e quarenta e seis reais e oitenta e seis centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

IMÓVEL RESIDENCIAL (CONDOMÍNIO ALPHAVILLE 09) CORRESPONDENTE AO LOTE 15, QUADRA 12, COM 464,84M² DE TERRENO E 487,85M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, consoante Termo de Penhora, Laudo de Avaliação e melhor descrito na Matrícula n.º 9.793 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP. Cadastro Municipal n.º 244334313-0343-00000.

LOCALIZAÇÃO: Alameda dos Diamantes, n.º 88, Lote 15, Quadra 12, Residencial 09, Alphaville, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06540-175.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais) em março de 2024. Atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo perfaz o valor de **R\$ 3.235.493,73 (três milhões, duzentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e três centavos)**, em maio de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 923/925 sobre a matrícula n.º 69.835, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, todavia, na AV.4 consta o encerramento da referida matrícula e a abertura da Matrícula n.º 9.793 perante a Comarca de Santana de Parnaíba/SP. A PENHORA que se encontra averbada na matrícula 9.793 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP. Consta dívida de IPTU no valor total de R\$ 14.236,51, conforme extrato emitido em 18 de maio de 2026.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 896.154,96 (oitocentos e noventa e seis mil, cento e cinquenta e quatro reais e noventa e seis centavos), fl. 1303/1308.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensando da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do Leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e pelo Juiz, ocasião em que a arrematação será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Barueri/SP, 23 de maio de 2026

DR. RAUL DE AGUIAR RIBEIRO FILHO

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP