

5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **SANYA COMERCIAL DISTRIBUIDORA E IMPORTAÇÃO EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.628.238/0001-33; **JIANLING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.491.977/0001-02; **COLLINS 21 INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (proprietário do domínio útil do imóvel)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.948.435/0001-72; e **LI LING**, inscrita no CPF/MF sob o nº 052.173.797-40; **bem como seu cônjuge se casada for; do titular do domínio direto UNIÃO FEDERAL; e do interessado CONDOMINIO ALPHAVILLE RESIDENCIAL I.**

O Dr. Gustavo Coube de Carvalho, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, 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 **DTOM SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.** em face de **SANYA COMERCIAL E DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO EIRELI e Outros - Processo nº 1085107-88.2020.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.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. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 15/06/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 18/06/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 18/06/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 08/07/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O auto de arrematação será assinado por este juízo mediante a comprovação do pagamento integral do preço e da comissão, e a apresentação, pelo leiloeiro, do histórico completo dos lances ofertados (datas, horários, IPs de origem, nomes dos licitantes e valores).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar propostas nos autos, antes do início de cada prego. Propostas que chegarem aos autos após o início dos leilões não serão aceitas (Conf. decisão de fls. 1.928). Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DOMINIO ÚTIL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 207.644 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP - IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL nº 196, situada na Alameda Paris, possuindo 749,28m² de área construída, e seu respectivo terreno constituído pelos lotes nºs 09, 10 e metade do lote nº 11, da quadra nº 26, integrante do quinhão número (03) da propriedade denominada "SÍTIO TAMBORÉ", do arruamento denominado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 01", no Bairro Alphaville, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: mede 40.00m de frente para a Alameda Paris; 51,94m do lado direito de quem da referida Alameda olha para o imóvel confrontando com o lote nº 08; 50,40m do lado esquerdo confrontando com o remanescente do lote nº 11 e 46,96m nos fundos confrontando com a área verde, encerrando a área de 2.191,48m². **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel teve uma demolição parcial e passou a ter 1.024,65 de área construída. **Consta na Av.05 desta matrícula** Ação de Procedimento Comum Cível - Títulos de Crédito (processo nº 1035021-79.2021.8.26.0100)

movida por BANCO FIBRA S/A contra JIALING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, COLLINS 21 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA e DEFU LU. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0041948-44.2022.8.26.0100, em trâmite na 29ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, movido por BANCO PINE S/A contra COLLINS 21 INVESTIMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, foi arrestado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0040361-84.2022.8.26.0100, movido por BANCO SOFISA S/A contra COLLINS 21 INVESTIMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e Outros, foi arrestado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 002537-57.2023.8.26.0100, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, movido por BANCO PINE S/A contra COLLINS 21 INVESTIMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, foi arrestado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0023013-82.2024.8.26.0100, foi determinada a indisponibilidade do imóvel. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0023013-82.2024.8.26.0100, foi determinado o bloqueio da presente matrícula.

Contribuinte nº 24453.62.67.0206.00.000.1. Consta às fls. 1.799 dos autos que sobre o imóvel recaem débitos tributários no valor total de R\$ 184.581,86 (14/05/2026).

Consta às fls. 977978 do laudo de avaliação que o imóvel está situado à Alameda Paris, 196, Alphaville Residencial I Alphaville, Barueri/SP. Bem como, se trata de imóvel residencial de luxo, com 2 pavimentos, contendo 4 suítes, ampla área social, ampla área de lazer, piscina, e garagem no subsolo, totalizando 1.024,65 m² de área construída em terreno de 2.191,48 m².

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 22.000.000,00 (Vinte e dois milhões de reais) para dezembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 450 dos autos a existência do processo nº 1085050-70.2020.8.26.0100.

Consta às fls. 1.730 dos autos a existência do processo nº 083038-83.2020.8.26.0100.

Consta às fls. 1.819/1.843 dos autos a sucessão no polo ativo passando a constar como exequente DTOM SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.

Débito desta ação no valor de R\$ 3.581.026,59 (abril/2026).

São Paulo, 14 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Coube de Carvalho
Juiz de Direito