Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

Avenida das Nações Unidas, 22939, T Brig 11º Andar - Sala 17 - Bairro: Vila Almeida - CEP: 4795100 - Fone: (11) 4322-9120 - Email: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1027250-53.2021.8.26.0002/SP

Assunto: Nota promissória
EXEQUENTE: MARIA DE LOURDES PIRES
ADVOGADO(A): LEANDRO BATISTA GUERRA (OAB SP163454)

EXECUTADO: PADARIA E CONFEITARIA SINES LTDA
ADVOGADO(A): JULIO CEZAR NABAS RIBEIRO (OAB SP258757)

EXECUTADO: FLAVIO COSTA DE ALMEIDA LEITE
ADVOGADO(A): JULIO CEZAR NABAS RIBEIRO (OAB SP258757)
ADVOGADO(A): ALEX LEONIDAS TAPIA CARDENAS JUNIOR (OAB SP342756)
ADVOGADO(A): MARCUS BRINGEL DE ARAÚJO (OAB SP524579)

INTERESSADO: CLAUDIO COSTA DE ALMEIDA LEITE
ADVOGADO(A): CYRO JOSÉ OMETTO CONES

INTERESSADO: LILIANE DE PAULA TOLEDO
ADVOGADO(A): CYRO JOSÉ OMETTO CONES

EDITAL Nº 610016087235

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

O(A) **Juízo Titular I - 1ª Vara Cível - Regional II - Santo Amaro**, Estado de São Paulo, Dr(a). **JOÃO PAULO SBRAGIA DE CARVALHO**, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da Argo Network Leilões www.argonetworkleiloes.com.br, através do leiloeiro oficial PHILLIPE SANTOS IÑIGUEZ OMELLA, JUCESP nº 960, em condições que segue: 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.

BEM – IMÓVEL: Imóvel situado na Rua Guapiaçu, 175 - Vila Clementino - São Paulo/SP, no 21º Subdistrito – Saúde, com a área aproximada de 395,00ms2, medindo 13,00ms de frente, 30,40ms da frente aos fundos, por ambos os lados e 13,00ms na linha dos fundos, medidas essas todas mais ou menos, confinando pelo lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel e com os transmitentes, pelo lado direito e fundos com quem de direito. Contribuinte: 045.277.0079-0; Matricula 32.177, do 14º CRI/SP; consta conforme Av.3, registro da penhora exequenda; conforme Av.4, penhora da fração ideal (25%) do imóvel, no processo 0011196-92.2022.8.26.0002, ação execução, movida por Leandro Batista Guerra, em trâmite no 1º Oficio Cível de Santo Amaro/SP; BENFEITORIAS CONF. MANDADO DE AVALIAÇÃO (EVENTO 576): Trata-se o imóvel de uma quadra de futebol de grama sintética coberta por uma estrutura metálica, além de construção em alvenaria de 02 pavimentos, havendo no pavimento superior bar e lanchonete e no andar inferior vestiário, depósito e 02 banheiros, perfazendo a área total de 395m2;

ÔNUS: IPTU atual 2026: R$15.554,27 até 01/08/2026;

DIVIDA ATIVA: R$55.911,66 até 03/08/2026;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R$3.000.000,00 – junho/2026 (evento 576); DÉBITO EXEQUENDO: R$1.402.293,58 até 05/08/2026 (evento 605); Artigo 843 NCPC - 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 05 de outubro de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 08 de outubro de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 28 de outubro de 2026, às 14:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (atualizado monetariamente). Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora

previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES: Os interessados em adquirir o imóvel em prestações, deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895). Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

PAGAMENTO – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site www.bb.com.br, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lanço. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção ‘Minha Conta’ do Portal Argo Leilões.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. Os débitos decorrentes de condomínio que não venham a ser satisfeitos com o produto da arrematação do imóvel serão de responsabilidade do arrematante, na qualidade de adquirente da unidade, nos termos do art. 1.345, do CC. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Oficio onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos telefones (11) 95974-0046 / 95100-0633; e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Ficando os executados PADARIA E CONFEITARIA SINES LTDA (CNPJ. nº 73.102.063/0001-22), FLÁVIO COSTA DE ALMEIDA LEITE (CPF. nº 088.835.768-02); o coproprietário CLAUDIO COSTA DE ALMEIDA LEITE (CPF. nº 082.833.028-09), casado com LILIANE DE PAULA TOLEDO (CPF. nº 760.455.016-91), A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO – PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. SOLICITADO POR: IDEAL ME - CPF/CNPJ: ***.8 **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 17 de agosto de 2026.

Documento eletrônico assinado por **LUCAS EMANUEL SOUZA FERREIRA, Diretor**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610016087235v2** e do código CRC **0a2c74fe**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUCAS EMANUEL SOUZA FERREIRA
Data e Hora: 17/08/2026, às 14:50:08