16ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOSÉ APARECIDO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 515.080.879-20), VALDETE RIBEIRO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 036.308.818-07), PMR RESTAURANTE E BAR LTDA (CPF/MF Nº 23.245.239/0001-27), GRANO COZINHA & EVENTOS LTDA. (CPF/MF Nº 46.028.646/0001-88), DOMINIK RIBEIRO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 448.412.668-01), LUIZA RIBEIRO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 448.412.348-70)**; bem como do interessado: **CONDOMÍNIO SEQUOIA RESIDENCE (CNPJ/MF Nº 02.834.229/0001-57).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Bernardi Baccarat, da 16ª 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 Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO NINETY CONVENTION & RESIDENCE SERVICE (CNPJ/MF Nº 00.016.921/0001-42)** em face de **JOSÉ APARECIDO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 515.080.879- 20), VALDETE RIBEIRO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 036.308.818-07), PMR RESTAURANTE E BAR LTDA (CPF/MF Nº 23.245.239/0001-27), GRANO COZINHA & EVENTOS LTDA. (CPF/MF Nº 46.028.646/0001-88), DOMINIK RIBEIRO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 448.412.668-01)** e **LUIZA RIBEIRO PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 448.412.348-70),** nos autos do **Processo nº 1107654-54.2022.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, 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 - BENS:

LOTE 01:

VEÍCULO	Xsara Picasso II20EXCA
PLACA	AOZ1756
CHASSI	935CHRFN28B507194
ANO/MODELO	2007/2008
COR	Prata
RENAVAM	00927688115
COMBUSTÍVEL	Gasolina
POTÊNCIA/CILINDRADAS	Potência: 138/Cilindradas: 1997
MARCA	Citroën

ÔNUS – RENAJUD

Restrição	Data da Inclusão	Processo/Origem	Credores
Transferência	18/05/2023	Processo nº 1107654-54.2022.8.26.0100	Condomínio Ninety Convention & Residence Service

OBS.01: Conforme pesquisa realizada no site do Governo do Estado de São Paulo e no site da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo em 11/09/2026, sobre o veículo em epígrafe recaem os seguintes débitos: IPVA e Multas. **Débito Total:** R$ 9.706,36.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 16.507,00 (Ago/2026).

VISITAÇÃO: Avenida Politécnica, n.º 4600, apto 74, CEP: 05350-000, Rio Pequeno, São Paulo/SP. Em caso de eventuais negativas do fiel depositário, **JOSE APARECIDO**

PIRES DA SILVA (CPF/MF Nº 515.080.879-20), estas devem ser reportadas ao Leiloeiro Oficial para que sejam informadas ao MM. Juízo da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível, que adotará as sanções cabíveis.

LOTE 02: - 30 (Trinta) mesas quadradas de 80cm com tampo de cerâmica e duas cadeiras.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 60.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 03: - 10 (dez) mesas redondas de 80cm em madeira com tampo de cerâmica e três cadeiras.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 33.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 04: - 01 (uma) mesa em madeira de 3 metros e seis cadeiras.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 8.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 05: - 01 (uma) mesa fria em madeira de 3 metros.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 5.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 06: - 01 (uma) mesa quente em madeira de 3 metros.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 5.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 07: - 01 (um) balcão refrigerado com três portas.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 5.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 08: - 02 (dois) computadores Samsung.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 3.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 09: - 02 (dois) balcões em madeira de 1,5 metros.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 4.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 10: - 02 (duas) mesas em madeira de 3 metros com oito cadeiras.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 16.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

LOTE 11: - 02 (dois) aquecedores de ambiente.
VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 3.000,00 (Nov/2025 – Avaliação ao Evento 356).

VISITAÇÃO: Alameda Madeira, 292, Alphaville, Barueri, São Paulo, 06454-010. Em caso de eventuais negativas do fiel depositário, **WAGNER JORDÃO DE MACEDO**

(CPF/MF Nº 104.006.327-64), estas devem ser reportadas ao Leiloeiro Oficial para que sejam informadas ao MM. Juízo da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível, que adotará as sanções cabíveis.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 160.068,00 (Fev/2026 – Avaliação ao Evento 356).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Ao Evento 86, foram opostos Embargos à Execução pelos Executados, objetivando a substituição do objeto da penhora, sob o argumento de que o veículo havia sofrido perda total. Os embargos foram aceitos (Decisão de Evento 88) e o exequente se manifestou prestando ciência das informações.

OBS.03: Foi interposto Agravo de Instrumento (Proc. nº 2315410-20.2025.8.26.0000) pela executada Restaurante Grano Cozinha & Eventos Ltda contra a r. Decisão de Evento 339, que manteve a penhora do maquinário da executada, por supostamente se tratar de empresa de pequeno porte. O referido agravo foi negado, afastando a impenhorabilidade do imóvel objeto do recurso. Trânsito em Julgado em 26.11.2025.

OBS.04: Os executados impugnaram a penhora dos bens bem como o cálculo do débito exequendo, sob alegação de se tratar de empresa de pequeno porte (Evento 364). As impugnações não foram acolhidas (Decisão de Evento 373). Da decisão não houve recurso.

OBS.05: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2259136-70.2024.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 295/298 que rejeitou o pedido do exequente de desconsideração da personalidade jurídica, objetivando a reforma da decisão, para que sejam reconhecidas as empresas PMR Restaurante e Bar LTDA. E Grano Cozinha & Eventos LTDA como grupo econômico. O referido agravo foi dado provimento, incluindo as referidas empresas no polo passivo do processo.

OBS.06: Foram opostos Embargos de Terceiro (Proc. nº 4030743-08.2026.8.26.0100) pelo Condomínio Sequoia Residence, objetivando a desconstituição da penhora dos bens móveis correspondentes aos Lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10 e 11 (móveis e equipamentos de restaurante), sob o argumento de que os referidos bens pertencem ao embargante, em razão do Contrato de Locação de Imóvel Comercial firmado com a executada Restaurante Grano Cozinha & Eventos Ltda. Foi deferido efeito suspensivo parcial, determinando a suspensão da proclamação do resultado do leilão quanto aos referidos bens (Evento 482). Até a presente data os referidos embargos se encontram pendentes de julgamento.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 168.999,02 (Jun/2026 - Evento 502)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **16 de outubro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 19 de outubro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo

lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de outubro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 12 de novembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.**

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, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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 n° 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 n° 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 por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, 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 remição, 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 ao 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 lanços 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 n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do lote, 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 CREDORES: 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, §1°, 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 será expedida a Carta de Arrematação/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 n° 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, n° 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.

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, 04 de setembro de 2026.

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

DR. PAULO BERNARDI BACCARAT
JUIZ DE DIREITO