EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1043036-84.2014.8.26.0002

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CHEQUE**, processo nº 1043036-84.2014.8.26.0002, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, promovida por **JESUS FERREIRA SOBREIRA**, CPF nº 333.094.348-34, em face de **ESPAÇOMEGA COMÉRCIO E SERVIÇOS PARA EVENTOS LTDA.**, CNPJ nº 07.895.159/0001-60, e **FRANCISCO EDVALDO PEREIRA DA SILVA**, CPF nº 010.507.727-50, e para intimação de **LAURA SCIBOR**, CPF nº 484.446.189-34, atual titular registral, dos titulares de direitos e das demais pessoas interessadas.

A Dra. Marina San Juan Melo, MM. Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica PRÓ-JUD LEILÕES, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a propriedade integral do **IMÓVEL COMERCIAL** situado na Rua dos Missionários, nº 367 e 367A, Jardim Caravelas, São Paulo/SP.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 334.590 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, CNM 111179.2.0334590-56.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Terreno situado na antiga Rua Itararé, atual Rua Bragança Paulista, esquina com a Rua dos Missionários, constante de parte dos lotes 289 e 290, no lugar denominado Várzea de Baixo, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área de 161,25 m², medindo 15,00 m de frente por 10,75 m da frente aos fundos, confrontando pelo lado esquerdo com a Rua dos Missionários, pelo lado direito com Mário Luiz e pelos fundos com Teodoro Brito da Costa e sua mulher Maria Alves da Costa. Sobre o terreno está averbada a edificação não residencial nº 367 e 367A da Rua dos Missionários, com 252,00 m² de área construída. Cadastro municipal nº 087.049.0051-0.

CARACTERÍSTICAS, TITULARIDADE, PENHORA E OCUPAÇÃO: O laudo identifica sobrado de vocação comercial, padrão simples, com área construída considerada de 295,00 m² e necessidade de reparos de simples a importantes. Laura Scibor figura como atual titular registral integral. A penhora judicial recai sobre a integralidade do imóvel e foi mantida pela decisão que determinou o leilão. O imóvel está ocupado e não haverá visitação.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 899.213,60 (oitocentos e noventa e nove mil, duzentos e treze reais e sessenta centavos), atualizado até agosto de 2024, que será atualizado até a data do leilão.

DÉBITOS, ÔNUS E SUB-ROGAÇÃO: A Certidão nº 0002558885-2026, emitida em 9 de novembro de 2026, informa situação fiscal regular do cadastro municipal nº 087.049.0051-0. Eventuais débitos

tributários que venham a ser apurados ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os efeitos dos demais débitos e obrigações vinculados ao imóvel observarão a lei e as determinações do Juízo.

ÔNUS, REGISTRO E CONSTRIÇÃO: A AV.14 registrou a penhora desta execução e foi posteriormente cancelada pela AV.19. O R.16 registra a adjudicação da fração ideal de 50% anteriormente pertencente a Francisco Edvaldo Pereira da Silva em favor de Laura Scibor, que passou a figurar como titular integral. A decisão judicial de 29 de outubro de 2026 manteve a penhora antecedente e determinou a alienação integral do imóvel.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel integral foi fixado em **R$ 1.960.000,00** (um milhão, novecentos e sessenta mil reais), com avaliação realizada em 7 de julho de 2025, e será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde essa data até o início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

RECURSOS: Consta o Agravo de Instrumento nº 4166004-51.2026.8.26.0000, interposto por Laura Scibor em 6 de novembro de 2026, com pedido de efeito suspensivo; até a data da confecção deste Edital não consta decisão que tenha suspendido o leilão.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. As datas e os horários serão inseridos após a definição do cronograma pelo Leiloeiro. Somente se não houver lance válido na 1ª praça seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	26 / 01 / 2027	11:00 horas
Término	29 / 01 / 2027	11:00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	29 / 01 / 2027	11:00 horas
Término	18 / 02 / 2027	11:00 horas

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme as instruções fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado poderá apresentar: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação atualizada; ou (ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a **60% da avaliação atualizada**. A proposta

deverá prever pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada. A comissão do Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro. Nada será devido pelas partes em caso de certame negativo.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do Exequente, a comissão do Leiloeiro Público e as despesas comprovadas com os atos necessários à alienação poderão ser deduzidas do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, é reservado a Laura Scibor o exercício do direito de preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições e de oferta com o terceiro. O direito deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, com o pagamento do preço e sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Nos termos do art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o Exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar a parcela do preço correspondente ao seu crédito atualizado. Se o valor da arrematação exceder o crédito, deverá depositar a diferença em 3 (três) dias, bem como pagar integralmente a comissão do Leiloeiro, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA TITULARIDADE E DA ALIENAÇÃO INTEGRAL: Laura Scibor figura como titular registral integral do imóvel. Por determinação judicial, a penhora e a arrematação abrangem a integralidade da matrícula nº 334.590, assegurado o direito de preferência previsto no art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil.

12. DO ESTADO DO BEM, DA OCUPAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel está ocupado e não haverá visitação. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital e em outros veículos de divulgação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado examinar a matrícula, o laudo e os documentos disponíveis e esclarecer previamente suas dúvidas com o Leiloeiro. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, regularizações, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

13. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição, fotografias, matrícula atualizada, documentos tributários, avaliação e demais documentos pertinentes.

14. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. O acréscimo mínimo obrigatório será informado no site. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores

ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas. Superado 3 (três) minutos do último lance o leilão será encerrado automaticamente e o último lance declarado vencedor.

15. DA ARREMATAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeitará o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil.

16. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

17. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 843 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, o art. 358 do Código Penal, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

18. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 5ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Torre Brigadeiro, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04795-100 e-mail stoamaro5cv@tjsp.jus.br.

19. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital Jesus Ferreira Sobreira, Exequente; Espaçomega Comércio e Serviços para Eventos Ltda. e Francisco Edvaldo Pereira da Silva, Executados; Laura Scibor, atual titular registral e terceira interessada; os titulares de direitos, ônus e constrições relacionados ao imóvel; eventuais credores; e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio, na forma do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

_____

Dra. Marina San Juan Melo
Juíza de Direito