LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão de bens imóveis e de intimações dos executados **AUTO POSTO 1028 LTDA, CNPJ nº 43.582.642/0001-59, CARLOS ALBERTO SPINOLA, CPF nº 635.420.308-30, HELENA LOPEZ SPINOLA, CPF nº 037.243.948-96, MARCO ANTONIO SPINOLA, CPF nº 038.589.788-09, MARINETE BERTANI BOLANHO SPINOLA, CPF nº 041.859.418-03**, demais interessados, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42 e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Proc. nº 1008518-86.2019.8.26.0004, movida por ALE COMBUSTÍVEIS S.A., CNPJ nº 23.314.594/0001-00.**

O Dr. Raphael Garcia Pinto, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do sítio de leilões on-line Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em https://www.leilaonet.com.br , que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 03/02/2027 às 16:00h e se encerrará no dia 11/02/2027 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 11/02/2027 às 16h01min e se encerrará no dia 04/03/2027 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, em horário estipulado pelo leiloeiro, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos em caráter ad corpus e no estado e conservação em que se encontram, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação em segundo leilão. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá formalizar **proposta** no portal do leiloeiro, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 30 (trinta) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por hipoteca do próprio bem, prevalecendo, entre as propostas parceladas, a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do Art. 895, § 7º, CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. 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). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website www.leilaonet.com.br e-mail contato@leilaonet.com.br fone (11) 96100-8910

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATAÇÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/1932). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE: Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma serão permitidas as desistências das arrematações O caso de não pagamentos dos valores dos bens arrematados, 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DA REMIÇÃO OU ACORDO: Se a empresa executada e os demais executados, após apresentação do edital em cartório, pagarem a dívida ou firmar acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverão os executados pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21.981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por quaisquer motivos, as intimações pessoais da empresa executada através de seu representante legal e os demais executados, quando forem necessárias, não se realizarem efetivamente nos endereços constantes dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único do CPC e, em reforço, considerar-se-ão as intimações feitas pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre os bens, especialmente os de natureza *propter rem* e tributária, sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote (1): **O imóvel matriculado sob o nº 50.050 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** "Uma fração ideal de 0,20791% de um terreno com a área de 8.533,00m2, situado à Rua Coronel Bento Bicudo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfeitamente descrito na matrícula 45.655, deste Registro, sendo que a referida fração ideal corresponderá ao apartamento nº 42, a localizar-se no 4º andar do EDIFÍCIO TITO - Bloco "D", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA", à Rua Coronel Bento Bicudo, nº 1.167, e Rua Salvador Sala, nº 131, que será construído no citado terreno, nos termos da incorporação de condomínio registrada sob nº 01, na referida matrícula; apartamento esse, que possuirá a área útil de 53,26m2 e a área comum de 37,80m2, perfazendo a área total de 91,06m2, correspondendo-lhe a já mencionada fração ideal de terreno. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nºs 077.371.0020-2/0078-4/0079-2/0080-6." Conforme Av.3, foi retificada a área do terreno incorporado para 8.087,86 m². Conforme Av.4, o Bloco D - Edifício Tito foi concluído, com a correspondente especificação de condomínio; e, **O imóvel matriculado sob o nº 50.051 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. "**Uma fração ideal de 0,03864% de um terreno com a área de 8.533,00m2, situado à Rua Coronel Bento Bicudo, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfeitamente descrito na matrícula nº 45.655, deste Registro, sendo que a referida fração ideal corresponderá a uma vaga para carro pequeno, em lugar indeterminado, na garagem do "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DA LAPA", à Rua Coronel Bento Bicudo, nº 1.167 e Rua Salvador Sala, nº 131, que será construído no citado terreno, nos termos da incorporação de condomínio registrada sob nº 01, na referida

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website www.leilaonet.com.br e-mail contato@leilaonet.com.br fone (11) 96100-8910

matrícula; vaga essa, que possuirá a área útil de 9,90m2 e a área comum de 7,04m2, perfazendo a área total de 16,94m2, correspondendo-lhe no terreno a já mencionada fração ideal. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nºs 077.371.0020-2/0078-4/0079-2/0080-6." Conforme Av.3, foi retificada a área do terreno incorporado para 8.087,86 m². Conforme Av.4, o Bloco D - Edifício Tito foi concluído, com a correspondente especificação de condomínio. Contribuinte nº 077.371.0251-5.

AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS: valor total de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais. Set./2026), que será atualizado até a data do efetivo leilão. Imóveis ocupados – Desocupação por conta do arrematante.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO E MELHORIAS/T.R.S.D: R$ 1.548,98 (hum mil e quinhentos e quarenta e oito reais e noventa e oito centavos. Outubro/2026), referentes ao exercício de 2026, conforme consulta de 29/10/2026, incluindo a parcela de R$ 129,61 com vencimento em 20/11/2026. Não há dívidas inscritas em dívida ativa para o contribuinte nº 077.371.0251-5, conforme extrato válido para 29/10/2026. Será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 381.044,90 (trezentos e oitenta e um mil, quarenta e quatro reais e noventa centavos. dezembro/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: **Matrícula nº 50.050:** **Av. 13:** Para constar penhora extraída do processo 0019219-36.2013.8.26.0004 que tramita perante o MM. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa da Comarca de São Paulo; **Av. 14:** Para constar a penhora exequenda. **Matrícula nº 50.051:** **Av. 13:** Para constar penhora extraída do processo 0019219-36.2013.8.26.0004 que tramita perante o MM. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa da Comarca de São Paulo; **Av. 14:** Para constar a penhora exequenda.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: https://www.leilaonet.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do CPC e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (http://www.publicjud.com.br).

Para fins de caracterização de preço vil, esclarece-se que será considerado como tal o lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC).

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade,
São Paulo, 05 de novembro de 2026.

Eu,_____, Escrevente, digitei.

Eu,_____, Escrivã(o), subscrevi.

_____
Dr. Raphael Garcia Pinto
Juiz de Direito

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website www.leilaonet.com.br e-mail contato@leilaonet.com.br fone (11) 96100-8910