



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

Processo Digital nº: **1011739-60.2022.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**
 Exequente: **Euclides Gomes Barbo Siqueira Neto**
 Executado: **Keny Sacoman Bueno**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: KENY SACOMAN BUENO (CPF/MF Nº 023.043.378-21), e seu cônjuge se casado for; bem como a credora: CAMILA RUTH REGIANI (CPF/MF Nº 292.732.978-89).

A MM. Juíza de Direito Dra. Daniela Claudia Herrera Ximenes, da 2ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana, 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 Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por EUCLIDES GOMES BARBO DE SIQUEIRA NETO (CPF/MF Nº 099.948.688-88) em face de KENY SACOMAN BUENO (CPF/MF Nº 023.043.378-21), nos autos do Processo nº 1011739-60.2022.8.26.0008, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, 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 - BEM: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Robespierre de Melo, nº 178, casa A, Parque Cruzeiro do Sul, São Paulo/SP – CEP: 08070-150 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** A casa A, integrante do Residencial Robespierre, com acesso pela Rua Robespierre de Mello, nº 178, Parque Cruzeiro do Sul, em São Miguel Paulista/SP, possui uma área privativa coberta de 91,24m², área privativa descoberta 14,23m², área total privativa 105,47m², área comum descoberta 36,94m², área comum coberta 0,70m², área total da unidade 143,11m², terreno exclusivo 62,27m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 33,3087%. **DADOS DO IMÓVEL** Inscrição Municipal nº 112.322.0046-7, Matrícula Imobiliária nº 208.765 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP - **ÔNUS**, Registro Data Ato Processo/Origem Ato Credores, Av. 02 18/12/2019 Penhora Proc. nº 0261800-87.2025.5.02.0002 Camila Ruth Regiani, Av. 03 05/12/2023 Penhora Exequenda Proc. nº 1011739- 60.2022.8.26.0008 Euclides Gomes Barbo De Siqueira Neto, **OBS.:** O Imóvel é composto por 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro e 02 (dois) quartos (Avaliação às fls. 147/148). **VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 190.000,00 (Dez/2023 – Avaliação às fls. 147/148 – Homologação às fls. 169). **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 204.260,53 (Abr/2025 – fls.238).** O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 3.724,66 (Abr/2025 – fls.239) - referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional). **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 140.789,47 (abr/2025 – Fls. 237).**

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia 27 de junho de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 30 de junho de 2025 às 14 horas. 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 30 de junho de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 22 de julho de 2025, às 14 horas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 60% 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), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). 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 Nacional de Preço ao Consumidor (INPC) ou por outro que venha a substituí-lo e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 nº 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 nº 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: O(a)s exequente(s), se vier(em) a arrematar o bem(ns), não estará(ão) obrigado(a)s a exibir o preço, ou seja, a efetuar o depósito judicial do lance. Todavia: a) se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)s exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); b) se o valor oferecido e aceite exceder seu crédito, deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, sob pena de se declarar sem efeito a Arrematação.

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 através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, 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.

09.1 - Após publicação dos editais dos pregões eletrônicos:

a) pedido de suspensão dos pregões eletrônicos ou de desistência (art. 775 c.c. o art 711, parágrafo único, ambos do NCPC) da execução/cumprimento do julgado, pelo(a)s exequente(s),



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

competirá, a este(a)(s), depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito Judicial; **b) remição da execução, pelo(a)(s) executado(a)(s) (art. 826 do NCPC)**, ou pagamento do débito por terceiro (art. 930 do CC de 2002), competirá, ao requerente, depositar, nos autos, em guia judicial distinta do pagamento do crédito e demais ônus processuais, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; **c) substituição dos bens constritos por dinheiro**, pelo(a)(s) executado(a)(s), competirá, a este(a)(s), depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Essa disposição também se aplica ao depositário infiel, hipótese em que o percentual incidirá em relação a(o)(s) bem(ns) sonogado(s). A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; **d) composição das partes**, competirá, a elas, declinar, na petição de acordo, quem arcará com os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Esse valor deverá ser recolhido, em guia de depósito judicial, que deverá instruir a petição de acordo. Na omissão das partes, esses custos do(a) leiloeiro(a) deverão ser suportados pelo(a)(s) exequente(s).

09-2 - Anulada a aquisição já realizada, por qualquer motivo: **a) sem concorrência de culpa do(a)_leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema**, é devida, a ele(a), o valor que tiver sido arbitrado, nos autos, a título de comissão do(a) leiloeiro(a). O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser restituído; **b) com concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema**, deverá restituir os valores que tiver recebido, a título de comissão. O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser restituído.

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos pertinentes a impostos, bem como custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse; 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, §1º, 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,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ocasião em que a será expedida a carta de arrematação 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 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 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. Até a presente data inexistente recurso ou causa pendentes de julgamento sobre o(s) bem(ns), objeto(s) da alienação judicial eletrônica. Será o presente Edital afixado na forma da Lei. Nada mais. São Paulo, 16 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**