



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **GERALDO JOSÉ PENTEADO DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 653.241.458-15), e seu cônjuge, se casado for e **ZIPPING COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA** (CNPJ/MF Nº 03.128.613/0001-05); da proprietária tabular: **ESPÓLIO DE IZABEL PENTEADO** e do coproprietário: **ESPÓLIO DE AFONSO JOSÉ PENTEADO DE AGUIAR**, ambos representados por seu inventariante e coproprietário **JOSÉ ANTÔNIO PENTEADO DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 457.944.808-15); dos coproprietários: **ELYSEO DE SIQUEIRA PENTEADO** (CPF/MF Nº 003.097.618-91), e seu cônjuge, **ANA MARIA DE OLIVEIRA PENTEADO** (CPF/MF Nº 123.315.368-48), **ESPERANÇA PENTEADO GANDARA** (CPF/MF Nº 030.630.148-26), e seu cônjuge, **MALACHIAS GANDARA** (CPF/MF Nº 189.358.348-15), **ISABEL PENTEADO** (CPF/MF Nº 004.837.538-15), **IRACY PENTEADO** (CPF/MF Nº 137.975.068-72), e seu cônjuge, **NAIR VASCONCELLOS PENTEADO** (CPF/MF Nº 006.595.488-28), **JOSÉ DE OLIVEIRA PENTEADO** (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), e seu cônjuge, **THEREZINHA SALICETE PENTEADO** (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), **JOÃO DE SIQUEIRA PENTEADO** (CPF/MF Nº 612.579.588-87), e seu cônjuge, **REGINA GOMES PENTEADO** (CPF/MF Nº 118.357.368-58), **NAIR PENTEADO DE BRITO VIANNA** (CPF/MF Nº 032.963.738-02), e seu cônjuge, **CÍCERO DE BRITO VIANNA** (CPF/MF Nº 002.405.328-72), **MARIA PENTEADO BOCCHI** (CPF/MF Nº 041.745.518-63), e seu cônjuge, **WANDERLEY BOCCHI** (CPF/MF Nº 007.464.878-00), **AGOSTINHO DE SIQUEIRA PENTEADO** (CPF/MF Nº 002.597.568-49), **MARIA NAZARETH PENTEADO CAVALCANTI** (CPF/MF Nº 819.849.871-00), e seu cônjuge, **PAULO JOAQUIM JANSSON CAVALCANTI** (CPF/MF Nº 035.785.188/91), **FERNANDO JOSÉ PENTEADO** (CPF/MF Nº 090.159.228-53), **HERMIDA ZAMPIERI PENTEADO** (CPF/MF Nº 011.583.458-36), **OSWALDO PENTEADO** (CPF/MF Nº 044.091.918-53), e seu cônjuge, **MARILENA THEREZINHA AVARESE PENTEADO** (CPF/MF Nº 056.838.408-30), **LUPERCIO PENTEADO** (CPF/MF Nº 006.187.058-72), e seu cônjuge, **DAISY VIANNA PENTEADO** (CPF/MF Nº 148.045.848-11), **JOSÉ LAURO PENTEADO** (CPF/MF Nº 046.186.888-15), e seu cônjuge, **IARA CARVALHO** (CPF/MF Nº 049.615.288-20), **MARIA CÂNDIDA SCHORPP** (CPF/MF Nº 000.910.998-62), **JOÃO FRANCISCO PENTEADO DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 359.778.928-53), e seu cônjuge, **MARIA CRISTINA ALTERI FALCONI DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 013.088.328-00) e **GUILHERME LAURO PENTEADO DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 817.922.718-91), e seu cônjuge, **MARIA DA CONCEIÇÃO MACIEL ROCHA PENTEADO DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 093.659.315-68); do credor: **BANCO DO BRASIL S.A** (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91); bem como do terceiro interessado: **KARINE AYUMI HENMI – RESTAURANTE BARÃO** (CNPJ/MF Nº 22.024.600/0001-22).

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Barros Souto Maior Baiao, da 6ª Vara Cível – Foro Central, 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 por Quantia Certa, ajuizada por **KEY WEST CAPITAL CONSULTORIA LTDA** (CNPJ/MF Nº 06.102.978/0001-40 (sucessora do polo passivo às fls. 1199) em face de **GERALDO JOSÉ PENTEADO DE AGUIAR** (CPF/MF Nº 653.241.458-15) e **ZIPPING COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA** (CNPJ/MF Nº 03.128.613/0001-05), nos autos do Processo nº 1048374-31.2017.8.26.0100, e foi designada a venda dos bens descritos 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 - BENS:

LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua General Jardim, nº 310 e 312, Vila Buarque – São Paulo/SP – CEP: 01223-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel comercial com 462m² de área construída e 261m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, um prédio sito à Rua General Jardim, nºs. 310 e 312, no 7º Subdistrito, Consolação, contendo o terreno 10 metros de frente e 26,15 metros de fundos, confrontando do lado direito de quem olha para o imóvel, com o prédio nº 304, da referida rua, do lado esquerdo com a Rua Amaral Gurgel, com a qual faz esquina, e nos fundos com o prédio nº 283, da Rua Amaral Gurgel.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	007.068.0107-5	
Matrícula Imobiliária nº	45.192	5º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 04	24/06/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1048374-31.2017.8.26.0100	Key West Capital Consultoria Ltda
Av. 06	18/02/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0104583-63.2005.8.26.0001	Banco do Brasil S/A

OBS.: O imóvel é edificado em 02 (dois) pavimentos. O pavimento inferior é composto por um salão, sanitário e copa. O pavimento superior é composto por um salão e 02 (dois) banheiros (Laudo de Avaliação às fls. 970/1015).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.068.000,00 (Mar/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 970/1015 – Homologação às fls. 1176/1177).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.414.161,89 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 8.409,75 (Jul/2025) referente aos Débitos do ano vigente. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Tanabi, nºs. 175 e 177, Água Branca – São Paulo/SP – CEP: 05002-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel comercial com 173m² de área construída e 185m² de área total de terreno, construído sobre os lotes de terreno constantes nas matrículas imobiliárias nºs. 77.964 e 77.965 todas registradas perante o 2º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo/SP.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	021.029.0171-8	
Matrícula Imobiliária nºs	77.964 e 77.965	2º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	15/09/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1048374-31.2017.8.26.0100	Key West Capital Consultoria LTDA





OBS.01: O imóvel comercial é edificado em 02 (dois) pavimentos e uma área externa. O pavimento inferior é composto por sala, sala de reunião e 02 (dois) banheiros. O pavimento superior é composto por 04 (quatro) salas e 02 (dois) sanitários. A área externa é composta por 02 (dois) depósitos, área de serviço e sanitário de serviço (Laudo de Avaliação às fls. 759/900).

OBS.02: O imóvel encontra-se registrado sob as matrículas imobiliárias nºs. 77.964 e 77.965, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.315.000,00 (Set/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 759/900 – Homologação às fls. 1176/1177).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.623.095,43 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 7.501,00 (Jul/2025) referente aos débitos do ano vigente. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Barão de Tatuí, nº 547, Vila Buarque – São Paulo/SP – CEP: 01226-031- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel comercial com 132,50m² de área construída e 132,50m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, um prédio situado à Rua Barão de Tatuí nº 547, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, e respectivo terreno medindo 5m de frente e com fundos irregular, por 27m da frente aos fundos de um lado e 26m de outro, contendo a área de 132,50m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	007.023.0067-5	
Transcrição Imobiliária nºs	28.125	2º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo/SP

OBS.01: O imóvel é composto por salão, 02 (dois) banheiros, cozinha e despensa. Atualmente, funciona o Restaurante Barão (Laudo de Avaliação às fls. 1035/1066).

OBS.02: Foi deferida a penhora dos direitos possessórios que o Executado possui sobre o imóvel, em razão da r. Sentença que homologou o inventário/arrolamento e a partilha dos bens deixados por Thereza Penteado Moraes de Aguiar (nº 0638074-90.2008.8.26.0100). Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.565.000,00 (Jun/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 1035/1066 – Homologação às fls. 1176/1177).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.769.796,23 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 5.720,55 (Jul/2025) referente aos débitos do ano vigente. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

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

OBS.02: As penhoras deferidas às fls. 435/436 e 945/946 estão pendentes de registro nas matrículas imobiliárias sob nºs 77.965 e 28.125 do 2º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo/SP. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.03: Foi deferida a penhora de 1/6 da propriedade do executado em relação aos imóveis descritos nos lotes nºs. 01 a 03 (Fls. 435/436), em razão da r. Sentença que homologou o inventário/arrolamento e a partilha dos bens deixados por Thereza Penteado Moraes de Aguiar (Processo nº 0638074-90.2008.8.26.0100), de modo que será realizado o leilão da integralidade dos bens nos termos do artigo 843 do CPC.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 4.948.000,00 (Jun/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 1035/1066 – Homologação às fls. 1176/1177).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 5.807.053,55 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.333.535,60 (Ago/2023 - fls.1187)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **22 de agosto de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 25 de agosto 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 25 de agosto de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 26 de setembro de 2025, às 14 horas.**

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. 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 – ARREMATACÃO 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 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. 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 à do 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 lances 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 nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, 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, §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, ocasião em que a será expedida a carta de 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 nº 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, 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 23 de julho de 2025

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

