



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MARCOS EVANGELISTA DE MORAIS (CPF/MF Nº 135.131.348-78)**, e seu cônjuge **REGINA FELICIANO DE MORAIS (CPF/MF Nº 317.805.778-18)** ora executada; dos credores: **VALENTIM OSMAR BARBIZAN (CPF/MF Nº 832.584.938-04)**, **INSTITUTO BRASILEIRO DE ESTUDO E DEFESA DAS RELAÇÕES DE CONSUMO – IBEDEC/GO (CNPJ/MF Nº 11.177.452/0001-60)**, **CAPI-PENTA INTERNACIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA (CNPJ/MF Nº 07.060.790/0001-40)**, **ESPÓLIO DE SALOMAO BENNESBY**, representado pela inventariante **ROSALINA MACHADO BENNESBY (CPF/MF Nº 151.685.918-92)** e **NATHALIA RAMOS SILVA (CPF/MF Nº 065.996.365-51)**; bem como dos terceiros interessados: **JOSÉ LAÉRCIO SANTANA (CPF/MF Nº 801.010.208-30)**, **EDMAR AUGUSTO MONTEIRO (CPF/MF Nº 045.901.008-51)** e **BRUNA RAQUEL DAGOSTINO (CPF/MF Nº 367.770.898-29)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal, da 2ª Vara Cível – Foro de Barueri, 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 Cobrança de Aluguéis e Demais Encargos da Locação com Tutela de Urgência de Natureza Cautelar De Arresto em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ALFREDO EDUARDO DE MORAES (CPF/MF Nº 030.376.068-00)** em face de **MARCOS EVANGELISTA DE MORAIS (CPF/MF Nº 135.131.348-78)** e **REGINA FELICIANO DE MORAIS (CPF/MF Nº 317.805.778-18)**, nos autos do **Processo nº 0000853-04.2020.8.26.0068** (Processo principal nº 1002066-62.2019.8.26.0068), 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:** Sitio Leon, S/N - Saboo – São Roque/SP – CEP: 18132-687
- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno, situado no Bairro do Saboo, município e comarca de São Roque/SP, com a área de dois (2) alqueires, mais ou menos ou 48.400,00m², confinando com a antiga Fazenda Letino e nos demais lados com terras que são ou foram de Leon Magidman.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	10.184	Cartório de Registros de Imóveis e anexos da Comarca de São Roque/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 09	05/05/2017	Caução	-	Alfredo Eduardo de Moraes
Av. 10	03/04/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1001297-88.2018.8.26.0068	Valentim Osmar Barbizan
Av. 12	05/05/2020	Penhora	Proc. nº 0010747-38.2019.8.26.0068	Alfredo Eduardo de Moraes
Av. 13	02/06/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 5124678-22.2020.8.09.0051	Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo – Ibedec/GO
Av. 16	24/05/2021	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1010739-10.2020.8.26.0068	Capi-Penta Internacional Football Player Ltda





Av. 18	11/11/2021	Penhora exequenda	Proc. nº 0000853-04.2020.8.26.0068	Alfredo Eduardo de Moraes
Av.19	25/03/2022	Penhora	Proc. nº 0007680-02.2018.8.26.0068	Espólio Salomao Bennesby
Av.20	01/06/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000089-54.2019.5.02.0003	Nathalia Ramos Silva

OBS.01: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelos executados (Fls. 15/37), objetivando extinção da presente execução, sob o argumento de ilegitimidade passiva. Referido incidente foi acolhido (Fls. 63/67). Foi interposto recurso de Apelação pelo exequente, e em sede recursal foi dado provimento, sendo decretado o afastamento da extinção. Trânsito em julgado em 11/02/2021.

OBS.02: O executado impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel (Fls. 345/347), objetivando o reconhecimento de ilegitimidade passiva. A impugnação não foi acolhida (Fls. 353/354). Contra a r. Decisão não houve recurso.

OBS.03: Os executados Marcos Evangelista de Moraes e Regina Feliciano de Moraes impugnaram o valor de avaliação (Fls. 434/439), objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. A impugnação foi indeferida (Fls. 517/518). Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2094765-60.2022.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 30/05/2023.

OBS.04: Os executados impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, sob o argumento da não observação do benefício de ordem, objetivando a inclusão da Bruna Raquel Dagostino no polo passivo, bem como o pagamento débito exequendo (Fls. 345/347). A impugnação não foi acolhida (Fls. 353/354). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2248814-93.2021.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 08/03/2023.

OBS.05: Os executados impugnaram o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito e o exequente fraudaram o valor de avaliação do imóvel (Fls. 664/669). A impugnação não foi acolhida (Fls. 716/717). Contra a r. Decisão não houve recurso.

OBS.06: Às Fls. 747/748, os executados impugnaram o valor da planilha de débitos exequendo apresentado pelo exequente às Fls. 737/738, objetivando o reconhecimento de excesso de execução. A impugnação foi acolhida (Fls. 759/763). Da r. decisão não houve recurso.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Fls. 513	Fls. 514	R\$ 26.690,47 (Set/2022)	Proc. nº 0010747-38.2019.8.26.0068	Alfredo Eduardo de Moraes
Fls. 580	Fls. 584	R\$ 1.040.395,29 (Jun/2023)	Proc. nº 0007680-02.2018.8.26.0068	Espolio de Salomão Bennesb





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.705.616,00 (Abr/2024 – Avaliação às fls. 109/129 – Homologação às fls. 189/190 da Carta Precatória nº 1000896-14.2023.8.26.0586).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.826.364,54 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e decisão de fls. 759/763).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 388.185,58 (Mai/2025 – Fls. 749).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **15 de janeiro de 2026, às 09 horas, e se encerrará no dia 15 de janeiro de 2026, às 17 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **15 de janeiro de 2026, às 17 horas, e se encerrará em 04 de fevereiro de 2026, às 16 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 – 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 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 759/763), 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 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado 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).

15 – 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.

16 - 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.

17 – 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, 03 de dezembro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. DANIELA NUDELIMAN GUILLET LEAL
JUÍZA DE DIREITO

