



36ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LUÍS FELIPE STARACE TAVARES (CPF/MF Nº 519.099.448-15)**, e seu cônjuge, se casado for, **ARLEQUIM PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 22.424.958/0001-42)** e **DEAAZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 35.386.041/0001-42)**; dos terceiros interessados: **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS NPL IPANEMA VI – NÃO PADRONIZADO (CNPJ/MF Nº 26.405.883/0001-03)**, **TENIMPORT COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 47.420.427/0001-02)**, **COSMOS ESPORTES E ENTRETENIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 14.857.679/0001-44)**, **MAGIC SOUND IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E REPRESENTAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 00.418.109/0001-43)** e **SOCIEDADE RESIDENCIAL QUINTA DA BARONEZA (CNPJ/MF Nº 03.885.489/0001-14)**; bem como dos credores: **SERRANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 49.870.165/0001-03)**, **FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**, **MB ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 17.487.964/0001-09)** e **GERIBÁ PARTICIPAÇÕES SPE-2 LTDA (CNPJ/MF Nº 30.791.716/0001-15)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Thania Pereira Teixeira de Carvalho Cardin, da 36ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Monitória em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **FÁBIO ASSUNÇÃO PINTO (CPF/MF Nº 143.928.948-43)** em face de **LUÍS FELIPE STARACE TAVARES (CPF/MF Nº 519.099.448-15)**, **ARLEQUIM PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 22.424.958/0001-42)** e **DEAAZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 35.386.041/0001-42)**, nos autos do **Processo nº 0041710-93.2020.8.26.0100** (Processo Principal nº 1032688-62.2018.8.26.0100), e foi designada a venda do bem imóvel 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Alameda dos Abricós, nº 473, Condomínio Quinta da Baroneza II – Bragança Paulista/SP – CEP: 12918-033 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 3.096,05m² de área construída e 10.757,64m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, um terreno formado pela anexação dos lotes nºs 01, 02 e 09, da quadra “A-3”, do loteamento denominado “Quinta do Barão”, situado no Bairro do Barreiro, em zona de expansão urbana, da cidade e comarca de Bragança Paulista/SP, com a área de 10.757,64m².

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			4.00.00.53.2080.0010.00.00	
Matrícula Imobiliária nº			68.690	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	30/05/2014	Caução	-	Serrano Empreendimentos e Participações Ltda
Av. 05	26/11/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0003020-24.2017.4.03.6130	Fazenda Nacional
Av. 06 (e Av. 07)	16/03/2021	Arresto	Proc. nº 0004543-08.2021.8.26.0100	Fábio Assunção Pinto



Av. 08	23/07/2021	Penhora	Proc. nº 1039942-57.2016.8.26.0100	Serrano Empreendimentos e Participações Ltda
Av. 10	06/01/2023	Penhora	Proc. nº 1093453-67.2016.8.26.0100	MB Ativos Imobiliários Ltda
Av. 11	14/02/2022	Penhora	Proc. nº 0004219-95.2017.8.26.0152	Geribá Participações Spe-2 Ltda
Av. 12	16/08/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0041710-93.2020.8.26.0100	Fábio Assunção Pinto

OBS 01: O imóvel possui 07 (sete) suítes, sendo 06 (seis) com closet, rouparia, sala de estar, sala de jantar, sala de televisão, sala de jogos, adega climatizada, lavabo, varanda, copa, cozinha, despensa, lavanderia, 02 (dois) dormitórios para funcionários, banheiro de serviço, casa de zelador, área gourmet, gazebo, sala de entretenimento, sala de massagem, vestiário com 02 (dois) banheiros, área de banho e relaxamento, sauna seca e sauna úmida, chuveiro de hidromassagem vertical, área fitness, piscina, quadra de tênis, quadra de bowls. (Laudo de Avaliação às Fls. 870/947).

OBS 02: O condomínio possui segurança 24 horas, com vigilância e monitoramento por câmeras, equipes de limpeza e manutenção de áreas verdes, ruas e equipamentos, serviços de concierge, equipes de manutenção predial e de infraestrutura, atendimento de enfermagem e primeiros socorros, serviços de transporte interno, academia, campos de golfe, hípica, quadras de tênis, piscinas e outros equipamentos de lazer e esporte, espaços gourmet, salões de festas e áreas de convivência para eventos e confraternizações, escola particular dentro do condomínio (Laudo de Avaliação às Fls. 870/947).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 106/109	Fls. 162	R\$ 237.169,71 (Fev/2017)	Proc. nº 0016737-45.2018.8.26.0100	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisegmentos NPL Ipa-nema VI – Não padronizado
Fls. 1069/1070	-	R\$ 3.096.662,53 (Ago/2023)	Proc. nº 0044575-55.2021.8.26.0100	Sociedade Residencial Quinta da Baroneza

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 46.000.000,00 (Mai/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 870/947 - Homologado às Fls. 1047/1048).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 46.170.084,00 (Set/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 435.106,27 (Ago/2023) – R\$ 408.660,82 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 26.445,45 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos de Taxa Associativa: R\$ 2.380.798,01 de Débitos de Taxa Associativa e R\$ 715.864,52 de Honorários Advocatícios (Ago/2023 – Fls. 1069/1070). Os débitos de taxa associativa ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 3.999.808,01 (Jul/2022 – Fls. 646).

02 - A 1ª praça terá início em 27 de outubro de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 30 de outubro de 2023, 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 outubro de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 22 de novembro de 2023, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que 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). 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 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - 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).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - 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).

08 - 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 DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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).

11 - 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 taxa associativa (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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).

15 - 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 nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - 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 - 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.

São Paulo, 15 de setembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. THANIA PEREIRA DE CARVALHO CARDIN
JUÍZA DE DIREITO