



4ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CAETANO DO SUL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **BEPARTICIPAÇÕES S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 05.168.369/0001-21)**, **PAULO CESAR PINHEIRO SARAIVA (CPF/MF Nº 385.984.428-87)**, e seu cônjuge e coproprietária: **ELIZABETH CZARNIAK PINHEIRO SARAIVA (CPF/MF Nº 280.330.578-07)**, e **MASSA FALIDA DE IPV INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇA PARA VEÍCULOS (CNPJ/MF Nº 06.119.373/0001-62)** na pessoa de seu administrador judicial **PAULO ROBERTO BASTOS PEDRO (CPF/MF Nº 276.396.678-01)**, do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAMPO BELO (CNPJ/MF Nº 00.463.445/0001-08)**; dos credores: **BANCO SMARTBANK S/A (CNPJ/MF Nº 58.497.702/0001-02)**, **BANCO DAYCOVAL S/A (CNPJ/MF Nº 62.232.889/0001-90)**, **SANTANDER LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL (CNPJ/MF Nº 47.193.149/0001-06)**, **JULIANO LABRIOLA (CPF/MF Nº 285.254.148-32)**, **AUREO VICENTIN MAURO (CPF/MF Nº 339.333.058-61)**, **ESTEVAO DE JESUS DA SILVA (CPF/MF Nº 182.996.488-74)**, **FABIO SOARES DA SILVA (CPF/MF Nº 285.617.388-80)**, **JAILMA PEREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 249.519.188-62)**, **BANCO SANTANDER BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 90.400.888./0001-42)**, **KARLA MILENE DOS SANTOS SOUZA (CPF/MF Nº 094.375.284-11)**, **DIEGO APARECIDO POMPERMAYER PIMENTA (CPF/MF Nº 358.937.728-30)**, **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**, **LUZANIRA FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 462.221.703-15)**, **FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 22.415.372/0001-11)**, **ROSILENE BRANCO DA SILVA (CPF/MF Nº 023.222.884-11)**, **LUIZ CARLOS ALVES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 343.556.588-80)**, **AILSON PAULINO DE FREITAS (CPF/MF Nº 065.130.764-39)**, **MARIA APARECIDA DA COSTA (CPF/MF Nº 020.610.723-48)**, **FELIPE APARECIDO DOS REIS (CPF/MF Nº 393.133.218-74)**, **FATIMA APARECIDA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 281.831.068-70)**, **MIRIELE FERNANDES DE SOUSA (CPF/MF Nº 333.853.918-57)**, **HIGOR ALMEIDA DA SILVA (CPF/MF Nº 454.353.568-57)**, **WAGNER FRANCO BUENO (CPF/MF Nº 080.207.668-80)**, **ANTONIO HERYK FERREIRA (CPF/MF Nº 080.164.864-52)**, **ANA FLAVIA DIAS VIANA (CPF/MF Nº 448.119.398-08)**, **ROGERIO FRANCISCO DE SOUSA (CPF/MF Nº 413.979.658-86)**, **OPINIÃO S.A (CNPJ/MF Nº 03.729.970/0001-10)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. José Francisco Matos, da 4ª Vara Cível – Foro de São Caetano do Sul, 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, ajuizada por **L'ALLEGRO RESTAURANTE LTDA (CNPJ/MF Nº 60.785.995/0001-75)**, em face de **BEPARTICIPAÇÕES S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 05.168.369/0001-21)**, **PAULO CESAR PINHEIRO SARAIVA (CPF/MF Nº 385.984.428-87)** e **MASSA FALIDA DE IPV INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇA PARA VEÍCULOS (CNPJ/MF Nº 06.119.373/0001-62)** na pessoa de seu administrador judicial **PAULO ROBERTO BASTOS PEDRO (CPF/MF Nº 276.396.678-01)**, nos autos do **Processo nº 4000138-96.2013.8.26.0565**, 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 – BENS: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Princesa Isabel, nº 1.139, apto 51, 5º andar, Brooklin Paulista, São Paulo/SP, CEP: 04601-002 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 51, localizado no 5º andar do “Edifício Campo Belo”, situado na Rua Princesa Isabel nº 1.139, no 30º subdistrito Ibirapuera, tendo a área útil de 228,63m², na qual está incluída de 29,54m², correspondente aos terraços no pavimento e a de





4,08m² correspondente ao depósito 5 no 2º subsolo ou 1º pavimento, a área comum de 362,50m², na qual está incluída a de 189,60m² correspondente a quatro vagas sob nºs 4 e 5 na garagem do 1º pavimento 24 e 25 na garagem do 2º ou 1º pavimento e a participação da fração ideal de 8,5308% no terreno e demais partes e coisas de propriedade de uso comuns do edifício, sendo o depósito e as vagas na garagem vinculadas acessoriamente à referida unidade autônoma.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	086.030.0054-9	
Matrícula Imobiliária nº	198.938	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	27/09/2012	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0167792-53.2012.8.26.0100	Banco Smartbank S/A
Av. 04	29/08/2013	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0074893-36.2012.8.26.0100	Banco Daycoval S/A
Av. 06	23/05/2017	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1018182-82.2015.8.26.0554	Santander Leasing S/A Arrendamento Mercantil
Av. 07	30/06/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 0011373-98.2014.5.15.0097	Juliano Labriola, Aureo Vicentin Mauro, Estevao De Jesus Da Silva, Fabio Soares Da Silva e Jailma Pereira Da Silva
Av. 11	29/11/2018	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0045259-88.2012.8.26.0554	Banco Santander Brasil S/A
Av. 12	30/11/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0000359-89.2014.4.03.6126	União Federal – Fazenda Nacional
Av. 13	02/04/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 4000138-96.2013.8.26.0565	L'Allegro Restaurante Ltda
Av. 14	02/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0000897-57.2013.5.02.0433	Karla Milene dos Santos Souza
Av. 15	01/09/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0000899-21.2013.5.02.0435	Diego Aparecido Pompermayer Pimenta
Av. 16	15/02/2021	Penhora	Proc. nº 0000499-60.2013.4.03.6126	União Federal – Fazenda Nacional
Av. 17	08/03/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001320-20.2013.5.02.0432	Luzanira Ferreira Da Silva
Av. 18	08/03/2021	Penhora	Proc. nº 0019146-63.2013.8.26.0554	Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados
Av. 20	16/04/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001274-22.2013.5.02.0435	Rosilene Branco da Silva
Av. 22	07/06/2021	Penhora	Proc. nº 0051371-73.2012.8.26.0554	Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados
Av. 23	14/06/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0000302-58.2013.5.02.0433	Luiz Carlos Alves dos Santos
Av. 25	05/07/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001273-37.2013.5.02.0435	Ailson Paulino de Freitas





Av. 26	14/09/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001270-88.2013.5.02.0433	Maria Aparecida da Costa
Av. 27	04/10/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0010327-11.2014.5.15.0021	Felipe Aparecido dos Reis
Av. 28	06/10/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0010021-02.2014.5.15.0002	Fatima Aparecida De Oliveira
Av. 29	13/10/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001269-06.2013.5.02.0433	Miriele Fernandes de Sousa
Av. 30	03/11/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001715-03.2013.5.02.0435	Higor Almeida da Silva
Av. 31	26/11/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001273-37.2013.5.02.0435	Ailson Paulino de Freitas
Av. 32	22/12/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001670-05.2013.5.02.0433	Wagner Franco Bueno
Av. 33	23/03/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0000238-42.2013.5.02.0435	Antonio Heryk Ferreira
Av. 35	16/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0011606-84.2017.5.15.0002	Ana Flavia Dias Viana
Av. 36	26/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0001244-84.2013.5.02.0435	Rogério Francisco de Sousa
Av. 37	15/02/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 1009014-56.2015.8.26.0554	Opinião S.A

OBS. 01: O condomínio é composto por garagem, hall social, elevador de uso social e de serviços, salão de festa, dois lavabos, copa, salão de jogos, vestiário e anexo banheiro, sala de repouso, sauna, chuveiros e banheiros, guarita, piscina, áreas ajardinadas. A unidade leiloada é composta por, 4 (quatro) quartos, sendo 1 (uma) suíte máster com closet, 1 (uma) suíte, 1 (um) dormitório padrão e 1 (um) dormitório de empregada, sala de TV, sala de estar, sala de jantar, hall social, copa, cozinha, despensa, área de serviço, 2 (dois) banheiros, 3 (três) terraços e 4 (quatro) vagas de garagens nºs 4 e 5 do 1º pavimento 24 e 25 do 2º pavimento (Laudo de Avaliação às Fls. 980/1008).

OBS. 02: O executado Paulo Celso Pinheiro Saraiva Impugnou à penhora do imóvel, objetivando a desconstituição da penhora do bem, sob o argumento de que o imóvel supostamente trata-se de bem de família (Fls. 528/542). A Impugnação não foi acolhida (Fls. 604/606). Houve interposição de Agravo de Instrumento (Processo nº 2231652-56.2019.8.26.0000), o qual foi negado provimento. Em sede recursal a R. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 10/09/2021.

OBS. 03: Foram opostos Embargos de Terceiros (Processo nº 1003594-95.2019.8.26.0565), por Elizabeth Czarniak Pinheiro Saraiva, objetivando a desconstituição da penhora do bem, sob o argumento de que o imóvel supostamente trata-se de bem de família. Os Embargos foram julgados improcedentes. Em sede recursal, foi interposto Recurso Especial que foi inadmitido, de modo que foram opostos Agravo em Recurso Especial, que foi provido parcialmente (Processo nº 2021/0400670-9), para determinar o retorno dos autos à instância inferior para reapreciação do tema. Com o retorno, foi proferido Acórdão reapreciando os Embargos, o qual foi conhecido e acolhido, todavia, sem efeitos infringentes, isto é, sem modificação do mérito. Do referido acórdão, foram opostos Embargos de Declaração, os quais foram rejeitados e diante disto, foi interposto Recurso Especial,





o qual foi inadmitido. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventual interposição de recurso.

OBS. 04: O executado Paulo Celso Pinheiro Saraiva impugnou o Laudo Pericial (Fls. 1031/1036), contudo, referida impugnação foi rejeitada nos termos da R. Decisão de Fls. 1282/1284. Desta decisão não houve recurso. A coproprietária Elizabeth Czarniak Pinheiro Saraiva também impugnou o Laudo Pericial (Fls. 1129/1186), contudo, referida impugnação da mesma forma foi rejeitada, nos termos da R. Decisão de Fls. 1275/1279. Desta decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.136.700,00 (Jan/2022 – Laudo de Avaliação às Fls. 980/1008 – Homologação às Fls. 1282/1284).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.393.208,50 (Mai/2024). 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, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 941,61 de Débitos Condominiais (Mai/2024). Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de Fls. 1275/1279).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 111.817,68 (Jan/2019 – Fls. 483/487).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **08 de julho de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 11 de julho de 2024 às 14 horas e 30 minutos.** 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 11 de julho de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 01 de agosto de 2024, às 14 horas e 30 minutos.**

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). **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 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 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.

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. 1275/1279), 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 nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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) 97830-1644. 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.

São Paulo, 27 de maio de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOSÉ FRANCISCO MATOS
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

