

2ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO

1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL E INTIMAÇÃO DE:

Processo nº 0005141-78.2020.8.26.0008

Compra e Venda

EXEQUENTE: Guilcy Maria Paiva Meredig

EXECUTADA: Santo Antonio Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda

**EXECUTADA: Bko Desenvolvimento Imobiliário Ltda – CNPJ nº
13.633.054/0001-36**

EXECUTADO: JOE YAQUB KHZOUZ

Advogado: Mauricio Fernandes dos Santos

Advogado: Rafael Calisto Silva Santana

Advogado: Marcel Schinzari

Terceiros interessados;

Banco Tricury S/A – CNPJ nº 57.839.805/0001-40

Penhoras na matrícula:

1039468-18.2018.8.26.0100 - Exequente - Waltair Santos

1040711-94.2018.8.26.0100 - Exequente - Felipe Fernandes de Macedo

0014337-24.2019.8.26.0100 - Exequente - Talmany Zampiere Lima

0041307-61.2019.8.26.0100 - Exequente - Yuri Fernando Monacelli

1098110-18.2017.8.26.0100 - Exequente - Felipe Villela Bastos

0003560-43.2020.8.26.0003 - Exequente - Cleverson Leal Silva

0028218-68.2019.8.26.0100 - Thiago Alegreti Ferreira

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / www.arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br

0012673-84.2021.8.26.0100 - Katia Helena Negrini
0018278-79.2019.8.26.0100 - Adelino Machado Medeiros

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / www.arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br

O Juíz Antonio Manssur Filho, MM. Juíz de Direito 2ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ, na forma da lei, etc. FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, através do **Leiloeiro(s) Oficial(is): Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906** no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br), levará à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe em **1ª Praça com início no dia 01 de março de 2023, às 14h00min, e com término no dia 03 de março de 2023, às 14h00min**, entregando o bem imóvel, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 03 de março de 2023, às 14h00min, e com término no dia 27 de março de 2023, às 14h00min**, entregando o bem móvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil (Art. 891 do CPC), neste ato **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):

Direitos que os executados possuem sobre "Um terreno situado na Rua Santo Antônio (onde existiam os prédios nº 246 e 258) e na Avenida Nove de Julho (onde existiu o prédio nº 281), no 7º subdistrito – Consolação, em construção com a área total de 1.302,42m², o imóvel levará o nº 258 da Rua Santo Antônio, que será construído conforme alvará de construção emitido pela Prefeitura composto por 1 torre com finalidade residencial composta por garagem (1º subsolo), térreo, 15 pavimentos que conterão no total 247 unidades autônomas, cobertura, ático e caixa d'água., melhor descrito e caracterizado na matrícula nº **93.161** do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital/SP, com cadastro de contribuinte municipal nº 006.033.1044-3. Avaliado e aprovado pelo Douto Juízo em fevereiro de 2020 pelo valor de **R\$ 28.700.000,00 (vinte e oito milhões setecentos mil reais)** sendo o valor atualizado de acordo com o índice de correção do TJSP para janeiro de 2023 perfaz o valor de **R\$ 35.248.956,30 (trinta e cinco milhões duzentos e quarenta e oito mil novecentos e cinquenta e seis reais e trinta centavos)**. Constam os **débitos de IPTU e Dívida Ativa para o contribuinte** no valor atualizado de **R\$ 444.452,68 (jan/23)**. Valores a serem atualizados à data da alienação.

ONUS

Constam na referida matrícula, conforme **Av.01(11/12/2014) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o presente imóvel juntamente com o imóvel objeto da matrícula n. 27.809 e n. 27.808, que originaram a abertura da presente (fusão), encontram-se alienados FIDUCIARIAMENTE ao BANCO TRICURY S/A.; **AV.02(11/12/2014) - ADITAMENTO**, instrumentos constantes da Av.01 foram aditados para constar que a Alienação FIDUCIARIA constituída no referido registro passou a ser garantida pelo imóvel da presente matrícula; **R.03(11/12/2014) - INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA** para construção de um condomínio edifício denominado CONDOMINIO BKS SANTO ANTONIO, que receberá o nº 258 da Rua Santo Antonio, melhor descrito na própria matrícula, **AV.04(29/12/2014) - REGIME DE AFETAÇÃO**, a proprietária e incorporadora submeteu a incorporação imobiliária do CONDOMINIO BKS SANTO ANTONIO, registrada sob o nº 3, ao regime de afetação patrimonial do empreendimento, pelo qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora. **Av.05(12/03/2015) - Averbação** para constar corretamente a descrição dos subitens S.1.4, S.L68 e s.1.63 da incorporação registrada sob o n. 3; **AV.(06/03/2018) - PREMONITORIA**, procede-se a presente averbação para constar que foi distribuída no dia 11/04/2018 a ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1039468-18.2018.8.26.0100 movida por WALTAIR SANTOS em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA.; **AV.07(23/11/2018) - PREMONITORIA**, procede-se a presente averbação para constar que foi distribuída no dia 13/04/2018 a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1040711-94.2018.8.26.0100, movida por FELIPE FERNANDES DE MACEDO em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA; **AV.08(20/05/2019) - PREMONITORIA**, procede-se a presente averbação para constar que foi distribuída no dia 14/08/2018 a Ação Declaratória de Rescisão de Promessa de Compra e Venda Cumulada com Restituição de Valores Pagos, em fase de Cumprimento de Sentença, sob o Nº 0014337-24.2019.8.26.0100, movida por TALMANY ZAMPIERI LIMA em face de BKO PARTICIPAÇÕES S/A e SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.; **AV.09(31/07/2019) - PENHORA**, ficam os direitos sobre o imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução CIVIL, Processo nº 1040711-94.2018.8.26.0100, movida por FELIPE FERNANDES DE MACEDO em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA. **AV.10(26/08/2019), PENHORA**, ficam os direitos sobre o imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1039468-18.2018.8.26.0100, movida por WALTAR SANTOS e APARECIDA CONCEICAO FERNANDES em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA.; **AV11(04/12/2019)** Correção a fim de

constar que as penhoras constantes na Av09 e AV10 desta matrícula recaiam sobre os direitos do devedor fiduciante; **AV.12(04/12/2019) - PENHORA**, ficam os direitos sobre o imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 002821-68.2019.8.26.0100, movida por THIAGO ALEGRETI FERREIRA em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA; **AV.13(26/02/2020), PENHORA**, ficam os direitos sobre o imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil Processo Nº 0041307-61.2019.8.26.0100, movida por YURI FERNANDO MONACELLI em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA; **AV.14(09/04/2020) - PENHORA**, ficam os direitos sobre o imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, Processo Nº 1098110-18.2017.8.26.0100, movida por FELIPE VILLELA BASTOS em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA; **AV15(13/04/2020) - PENHORA** ficam os direitos sobre o imóvel da presente matrícula PENHORADOS conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, Processo Nº 0018278-79.2019.8.26.0100, movida por ADELINO MACHADO MEDEIROS em face de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e BKO INCORPORADORA LTDA, MY BLEND COMERCIO E REPRESENTAÇÃO LIMITADA, MY BLEND DECORAÇÃO E MONTAGENS LTDA; **AV.16(24/08/2020) - INDISPONIBILIDADE**, conforme protocolo extraído dos autos nº 0012834-65.2019.8.26.0100 foi decretada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; **AV.17(10/12/2020), INDISPONIBILIDADE**, conforme protocolo extraído dos autos nº 0073246-59.2019.8.26.0100 foi decretada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **AV.18(10/12/2020), INDISPONIBILIDADE**, conforme protocolo extraído dos autos nº 0001767-03.2020.8.26.0704 foi decretada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. **AV.19(08/02/2022), INDISPONIBILIDADE**, conforme protocolo extraído foi decretada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

OBS: Conforme fls. 425/429 - AUTOS, foi deferida a penhora no rosto destes autos para a garantia da dívida de R\$ 148.522,26 perseguida nos autos nº 0028218-68.2019.8.26.0100 - Cumprimento Provisório de Sentença - Promessa de Compra e Venda, movido por THIAGO ALEGRETI FERREIRA.

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este(s) leiloeiro(s) estabelece(m) o prazo de 72 horas para liberação do cadastro após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO: O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação; deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC)

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

Despesas e demais credores hipotecários: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS: Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. **EVENTUAIS CREDORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).**

DISPOSIÇÃO FINAL: 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.

Dado e passado nesta cidade de São Paulo/SP, 31 de janeiro de 2023.

Danilo Cardoso da Silva - Leiloeiro Oficial JUCESP 906

Dr. Antonio Manssur Filho

Juíz de Direito