



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

07ª 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: **SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 18.344.726/0001-07)** e **TABATINGUERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 18.344.726/0001-07)**, de seu sócio: **LUIS GUSTAVO DALLA VAIRO (CPF/MF Nº 281.880.998-30)** e do credor hipotecário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Antônio Carlos de Figueiredo Negreiros, da 7ª 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 Declaratória com Rescisão Contratual e Restituição de Quantias Pagas, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **DIOGENES CARLOS CESA LUIZ (CPF/MF Nº 379.446.028-66)** e **TEREZINHA CESA (CPF/MF Nº 007.522.388-09)** em face de **TABATINGUERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 18.344.726/0001-07)** e **SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 18.344.726/0001-07)**, nos autos do **Processo nº 0077729-35.2019.8.26.0100**, tendo como Processo Principal nº 1062296-42.2017.8.26.0100, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Tabatinguera, 420, 426 e 432 – Apartamento 807 - Sé, São Paulo - SP, CEP 01020-001 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 807 (oitocentos e sete), que localizar-se-á no 8º pavimento, terá a área real privativa de 32,600m², a área real de uso comum de 14,889m², a área real total de 47,489m², ao qual corresponderá a fração ideal de 0,581258% (Registro nº 01).

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		005.076.0170-1 e 005.076.0169-6		
Matrícula Imobiliária (mãe) nº		116.369	1º CRI de São Paulo/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 01	31/03/2015	Incorporação Imobiliária	-	-
R. 04	17/08/2017	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
Av. 113	23/07/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0077729-35.2019.8.26.0100	Diogenes Carlos Cesa Luiz e Terezinha Cesa

OBS 01: O Imóvel leilado faz parte do empreendimento residencial “Conect – SP – Praça da Sé” o qual abrange outras unidades, todavia será leilado somente a unidade nº 807.

OBS 02: Na Matrícula do imóvel, foi registrada a Incorporação Imobiliária para construção do empreendimento residencial “Conect – SP – Praça da Sé” (R. 01), e o empreendimento foi submetido ao regime de Afetação (Av. 02).

OBS 03: O empreendimento onde se encontrará a unidade nº 807 está em fase de construção (Relatório Comparativo Fls. 195/199, Matrícula Imobiliária Av. 01 e imagens por satélite do Google Maps).



OBS 04: Será de Responsabilidade do Arrematante providenciar o necessário para individualizar e matricular a unidade ora leiloada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, realizar a inscrição municipal da referida unidade e providenciar os demais atos correlacionados para dar publicidade à sua propriedade.

OBS 05: Há dois Números de Contribuintes Municipal (quadro de dados do imóvel) para todo o empreendimento, com débitos tributários totalizando R\$ 321.320,40 (Jun/2022), sendo R\$ 291.487,56 referente aos débitos inscritos na dívida ativa dos anos de 2018 a 2021 e R\$ 29.832,84 referente aos débitos de 2022 não inscrito na dívida ativa. Os débitos tributários informados, correspondem ao empreendimento como um todo. A unidade ora leiloada não possui Inscrição Municipal individualizada.

OBS 06: O Registro nº 04 da Matrícula Imobiliária corresponde a Hipoteca do empreendimento, sendo que não é imputável ao arrematante, nos termos da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 161.689,07 (Jul/2021 – Relatório Comparativo Fls. 195/199 e homologado às Fls. 339).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 179.846,69 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários para a unidade leiloada (observação nº 05). Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 127.242,01 (Fev/2022).

02 - A 1ª praça terá início em **22 de agosto de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 25 de agosto de 2022, às 13 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 **25 de agosto de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de setembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.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. 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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). 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 condomínio, 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 - 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).

14 - 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.

15 - 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.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 08 de junho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ANTÔNIO CARLOS DE FIGUEIREDO NEGREIROS
JUIZ DE DIREITO