



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 18.337.320/0001-05)**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (CNPJ/MF nº 13.633.054/0001-36)**; do Credor Fiduciário: **BANCO TRICURY (CNPJ/MF nº 57.839.805/0001-40)**; bem como dos Credores: **WALTAIR SANTOS (CPF/MF nº 037.675.948-89)**, **APARECIDA CONCEIÇÃO FERNANDES (CPF/MF nº 006.806.958-85)**, **FELIPE FERNANDES DE MACEDO (CPF/MF nº 301.963.898-44)**, **TALMANY ZAMPIERE LIMA (CPF/MF nº 331.797.978-00)**, **THIAGO ALEGRETI FERREIRA (CPF/MF nº 318.490.148-33)**, **YURI FERNANDO MONACELLI (CPF/MF nº 368.041.478-12)**, **FELIPE VILLELA BASTOS (CPF/MF nº 341.077.788-19)**, **ADELINO MACHADO MEDEIROS (CPF/MF nº 657.409.045-87)**, **KATIA HELENA NEGRINI (CPF/MF nº 226.625.558-40)**, **CLEVERSON LEAL SILVA (CPF/MF nº 337.845.418-01)**, **CHRISTIANA BRENNER (CPF/MF nº 428.823.651-68)**, **CRISTINA CANTU PRATES (CPF/MF nº 004.888.299-25)**, **ELISABETE PERES QUEIROZ DE PAIVA (CPF/MF nº 566.251.037-72)**, **JOSÉ NILTON DE PAIVA (CPF/MF nº 135.014.296-49)**, **CELSO AFONSO KLEIN JUNIOR (CPF/MF nº 588.531.700-34)**, **ANA CARINA MOTTA KLEIN (CPF/MF nº 669.670.900-20)**, **MANOEL GLEBERSON SANTOS CELESTINO (CPF/MF nº 974.277.645-87)**, **VERA LÚCIA BENITES (CPF/MF nº 072.168.248-06)**, **MARIA CRISTINA DA SILVA (CPF/MF nº 248.275.138-13)**, **MARLI LOPES DA MOTA (CPF/MF nº 913.495.838-04)**, **KAREN GISELE DA SILVA GUERREIRO (CPF/MF nº 277.482.398-60)**, **MARIA MADALENA RIBEIRO LEITE (CPF/MF nº 076.168.148-59)**, **ORLANDO CARDOSO GOMES (CPF/MF nº 902.761.248-04)**, **TERESINHA APARECIDA ANTONIETTO GOMES (CPF/MF nº 943.635.108-97)**, **RAFAEL SHINHITI KATO (CPF/MF nº 080.320.966-55)**, **GORDILHO E NAPOLITANO ADVOGADOS ASSOCIADOS (CPF/MF nº 04.003.078/0001-10)**, **MARCELO DE JESUS MARCHI (CPF/MF nº 299.572.158-25)**, **ESDRAS DOS SANTOS SILVA (CPF/MF nº 303.872.788-18)**, **ALINE APARECIDA BERTOLINI DE OLIVEIRA (CPF/MF nº 374.410.618-73)**, **FLAVIO MARTINS VIEIRA (CPF/MF nº 163.762.438-78)**, **ELISANGELA APARECIDA TSUBOI VIEIRA (CPF/MF nº 187.198.778-46)**, **SAMUEL RODRIGUES EPITACIO (CPF/MF nº 265.634.548-01)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Barros Souto Maior Baião, da 6ª 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 de Rescisão Contratual com Ressarcimento por Perdas e Danos em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BRUNO LOPES LIMA (CPF/MF nº 357.960.138-58)** em face de **SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 18.337.320/0001-05)**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (CNPJ/MF nº 13.633.054/0001-36)**, nos autos do **Processo nº 0019249-30.2020.8.26.0100** (Processo nº 1095146-18.2018.8.26.0100), e foi designada a venda dos direitos 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Nove de Julho, nº 281, Bela Vista, CEP: 01313-000 e Rua Santo Antônio, nº 258, Bela Vista, CEP: 01314-000, São Paulo/SP - **Descrição do Imóvel:** Um empreendimento imobiliário com 9.941,57m² de área construída e 1.302,42m² de área total, anteriormente descrito como: Um terreno situado na Rua Santo Antônio (onde existiram os prédios n. 246 e 258) e na avenida Nove de Julho (onde existiu o prédio n. 281), no 7.º Subdistrito Consolação, com a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, situado no alinhamento predial da avenida Nove de Julho (lado ímpar) divisa com o imóvel n. 297, 301 e 305 (transcrição n. 21.696) e distante 71,07m da confluência do alinhamento predial da avenida Nove de Julho e o



viaduto Nove de Julho; deste, segue com azimuth de 71°33'38" e distância de 13,47m até o vértice 2; deste, deflete à direita com ângulo interno de 178°14'11", e segue com azimuth de 73°19'26" e distância de 5,60m até o vértice 3; deste, deflete à esquerda com ângulo interno de 180°01'53" e segue com azimuth de 73°17'34" e distância de 6,68m até o vértice 4, confrontando nestes trechos com a avenida Nove de Julho; deste, deflete à direita com ângulo interno de 87°22'57" e segue com azimuth de 165°54'36" e distância de 3,84m até o vértice 5; deste, deflete à esquerda com ângulo interno de 181°54' 49" e segue com azimuth de 163°59'47" e distância de 60,68m até o vértice 6, confrontando nestes trechos com o imóvel 259 (n. atual de frente para a Avenida Nove de Julho) e 254 (n. atual de frente para a Rua Santo Antônio) (transcrição n. 19.382); deste, deflete à direita com ângulo interno de 101°57'18" e segue com azimuth de 242°02'29" e distância de 1,63m, confrontando com a rua Santo Antônio até o vértice 7, deste, deflete à direita e segue na distância de 15,40m, confrontando com a rua Santo Antônio; deste, deflete à direita e segue na distância de 41,80m; deste, deflete à esquerda e segue com azimuth de 268°42'21" e distância de 7,87m até o vértice 10, confrontando nestes trechos com imóvel objeto da matrícula n. 70.504; deste, deflete à direita com ângulo interno de 107°06'01" e segue com azimuth de 341°36'20" e distância de 21,28m até o vértice 1, confrontando com o imóvel n. 297, 301 e 305 (transcrição n. 21.696), ponto de início desta descrição, o qual faz ângulo interno de 90 02/42" com a corda do segmento 1-2, fechando o perímetro e encerrando a área de 1302,42m².

Dados do Imóvel

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	006.033.1044-3	
Matrícula Imobiliária nº	93.161	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	11/12/2014	Alienação Fiduciária	-	Banco Tricury
Av. 06	10/09/2018	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1039468-18.2018.8.26.0100	Waltair Santos e Aparecida Conceição Fernandes
Av. 07	23/11/2018	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1040711-94.2018.8.26.0100	Felipe Fernandes de Macedo
Av. 08	20/05/2019	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0014337-24.2019.8.26.0100	Talmany Zampiere Lima
Av. 09	31/07/2019	Penhora	Proc. nº 1040711-94.2018.8.26.0100	Felipe Fernandes de Macedo
Av. 10	26/08/2019	Penhora	Proc. nº 1039468-18.2018.8.26.0100	Waltair Santos e Aparecida Conceição Fernandes
Av. 12	04/12/2019	Penhora	Proc. nº 0028218-68.2019.8.26.0100	Thiago Alegreti Ferreira
Av. 13	26/02/2020	Penhora	Proc. nº 0041307-61.2019.8.26.0100	Yuri Fernando Monacelli
Av. 14	09/04/2020	Penhora	Proc. nº 1098110-18.2017.8.26.0100	Felipe Villela Bastos
Av. 15	13/04/2020	Penhora	Proc. nº 0018278-79.2019.8.26.0100	Adelino Machado Medeiros
Av. 16	24/08/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0012834-65.2019.8.26.0100	Marcelo de Jesus Marchi
Av. 17	10/12/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0073246-59.2019.8.26.0100	Esdras dos Santos Silva e Aline Aparecida Bertolini de Oliveira
Av. 18	10/12/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0001767-03.2020.8.26.0704	Samuel Rodrigues Eptacio
Av. 19	08/02/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0003560-43.2020.8.26.0003	Cleverson Leal Silva
Av. 20	26/08/2021	Penhora	Proc. nº 0012673-84.2021.8.26.0100	Katia Helena Negrini



Av. 21	08/12/2021	Penhora	Proc. nº 0003560-43.2020.8.26.0003	Cleverson Leal Silva
Av. 22	18/02/2022	Penhora	Proc. nº 0020181-18.2020.8.26.0100	Christiana Brenner
Av. 23	07/03/2022	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1114102-77.2021.8.26.0100	Cristina Cantu Prates
Av. 24 (e Av. 25)	31/03/2022	Penhora	Proc. nº 0017186-66.2019.8.26.0100	Elisabete Peres Queiroz de Paiva e José Nilton de Paiva
Av. 26	03/11/2022	Penhora	Proc. nº 0016125-68.2022.8.26.0100	Celso Afonso Klein Junior e Ana Carina Motta Klein
Av. 27	19/12/2022	Penhora	Proc. nº 0022064-63.2021.8.26.0100	Manoel Gleberston Santos Celestino
Av. 28	31/01/2023	Penhora	Proc. nº 0074250-34.2019.8.26.0100	Vera Lúcia Benites
Av. 29	17/02/2023	Penhora	Proc. nº 0037087-49.2021.8.26.0100	Maria Cristina da Silva
Av. 30	14/03/2023	Penhora	Proc. nº 0046421-44.2020.8.26.0100	Marli Lopes da Mota
Av. 31	17/04/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0019249-30.2020.8.26.0100	Bruno Lopes Lima
Av. 32	11/05/2023	Penhora	Proc. nº 0009334-54.2020.8.26.0100	Karen Gisele da Silva Guerreiro
Av. 33	07/06/2023	Penhora	Proc. nº 0044600-68.2021.8.26.0100	Maria Madalena Ribeiro Leite
Av. 34	09/06/2023	Penhora	Proc. nº 0017884-67.2022.8.26.0100	Orlando Cardoso Gomes e Teresinha Aparecida Antonietto Gomes
Av. 35	15/08/2023	Penhora	Proc. nº 0048220-88.2021.8.26.0100	Rafael Shinhiti Kato
Av. 36	06/10/2023	Penhora	Proc. nº 1050332-47.2020.8.26.0100	Gordilho e Napolitano Advogados Associados

OBS 01: O empreendimento possui 35,68% de sua edificação finalizada, sendo que no local foi construída uma torre residencial contendo: pavimento subsolo destinado a garagem; pavimento térreo; 15 (quinze) pavimentos tipo que conterão 247 unidades autônomas; 3 (três) elevadores, cobertura, ático, caixa d'água (Laudo de Avaliação às Fls. 310/354 e fls. 1043/1194 do Processo nº 0017186-66.2019.8.26.0100 - 16ª Vara Cível - Foro Central Cível).

OBS 02: Na Matrícula imobiliária foi registrada sob o nº 03 a incorporação para Construção e Instituição do empreendimento "Condomínio BKS Santo Antônio". O projeto registrado corresponde a construção de um prédio/torre com 247 apartamentos.

OBS 03: O Arrematante não estará vinculado a eventuais obrigações assumidas pelo devedor em relação as unidades imobiliárias.

OBS 04: Foi deferida a penhora dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel (Fls. 171/172), em decorrência da Alienação Fiduciária em favor do Banco Tricury, no valor de R\$ 9.177.000,00 (Jan/2024 – Fls. 532). Em caso de arrematação, o saldo da alienação fiduciária será quitado com o produto da arrematação.

OBS 05: Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 28.700.000,00 (Fev/2020 – Laudo de Avaliação às Fls. 310/354).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 36.319.350,00 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: R\$ 1.291.261,62 (Dez/2023) – R\$ 1.179.562,10 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 111.699,52 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 89.354,36 (Fev/2021 – Fls. 11/12).

02 - A 1ª praça terá início em **05 de fevereiro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 08 de fevereiro de 2024, às 15 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 08 de fevereiro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 29 de fevereiro de 2024, às 15 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 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.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. 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).

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% (seis 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, 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).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

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, 31 de janeiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO
JUÍZA DE DIREITO