



**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **KOCH TAVARES PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 57.909.723/0001-25); LUIS FELIPE STARACE TAVARES (CPF/MF Nº 519.099.448-15)** e dos terceiros interessados: **RENATA STARACE TAVARES (CPF/MF Nº 255.984.168-16); FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS NPL - IPANEMA VI (CNPJ/MF Nº 26.405.883/0001-03); ARLEQUIM PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 22.424.958/0001-42); DEAAZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS EIRELI (CNPJ/MF Nº 35.386.041/0001-42); KARINA STARACE TAVARES (CPF/MF Nº 284.443.758-37); SERRANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 49.870.165/0001-03); TENIMPORT COMERCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 47.420.427/0001-02); FÁBIO ASSUNÇÃO PINTO (CPF/MF Nº 143.928.948-43); BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A (CNPJ/MF Nº 90.400.888/0001-42) e **SOCIEDADE RESIDENCIAL QUINTA DA BARONEZA (CNPJ/MF Nº 03.885.489/0001-14).****

A MM. Juíza de Direito Dra. Clarissa Rodrigues Alves, da 4ª 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **MB IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES EIRELI (CNPJ/MF Nº 17.487.964/0001-09)** em face de **KOCH TAVARES PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 57.909.723/0001-25)** e **LUIS FELIPE STARACE TAVARES (CPF/MF Nº 519.099.448-15)**, nos autos do **Processo nº 1093453-67.2016.8.26.0100**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Alameda dos Abricós, nº 473 - Residencial Condomínio Quinta da Baroneza, Bragança Paulista, São Paulo, CEP 2918-033 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial, localizado à Rua Alameda dos Abricós, sob nº 473, com a área construída de 2.746,58m<sup>2</sup>, mas anteriormente se tratava de um lote de terreno, formado pela anexação dos lotes números 1, 2 e 9, da quadra número "A-3", do loteamento denominado "Quinta do Barão", situado no Residencial Quinta da Baroneza II, em zona de expansão urbana, da cidade e comarca de Bragança Paulista, com a área de terreno de 10.757,64m<sup>2</sup> (dez mil setecentos e cinquenta e sete vírgula sessenta e quatro metros quadrados) e a seguinte descrição: "frente para a alameda dos Abricós, medindo 159,32m (cento e cinquenta e nove metros e trinta e dois centímetros) em linha curva + 13,85m (treze metros e oitenta e cinco centímetros), em curva de concordância com a Alameda dos Angicos, pela lateral esquerda que confronta com a Alameda dos Angicos em linha curva de 66,96m (sessenta e seis metros e noventa e seis centímetros) + 59,50m (cinquenta e nove metros e cinquenta centímetros) em linha reta, e nos fundos confronta com os lotes 3 (três) e 8 (oito) em linha reta de 118,49m (cento e dezoito metros e quarenta e nove centímetros), sendo 60,00m (sessenta metros) com o lote 3 (três) e 58,59m (cinquenta e oito metros e cinquenta e nove centímetros) com o lote 8 (oito)".

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	4.00.00.53.2080.0010.00.00
Matrícula Imobiliária nº	68.690
	Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP



**Ônus**

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	30/05/2014	Caução	-	Serreno Empreendimentos e Participações Ltda. e Tenimport Comercio e Importação Ltda.
Av. 05	26/11/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 0003020-24.2017.436130	Arlequim Participações Ltda.
Av. 07	14/04/2021	Arresto	Proc. nº 93.2020.8.26.0100	Fábio Assunção Pinto
Av. 08	23/07/2021	Penhora	Proc. nº 1039942-57.2016.82.60.0100	Serrano Empreendimentos E Participações Ltda.
Av. 10	06/01/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 67.2016.8.26.0100	Banco Santander (Brasil) S.A

**OBS 01:** O Residencial Quinta da Baroneza está localizado a 102 quilômetros de São Paulo, entre as cidades de Itatiba e Bragança Paulista. Com uma área total de 10 milhões de metros quadrados, a Quinta da Baroneza é um remanso de tranquilidade repleto de luxo e conforto. Os dois milhões de 400 mil metros quadrados de mata atlântica preservada, os 7 (sete) lagos e as 20 (vinte) nascentes, além da proximidade do Rio Atibaia dão à Quinta da Baroneza área de destino de lazer exclusivo. Os amplos espaços internos como sala de Tv, sala de jantar, sala de jogos e cozinha equipada, conta ainda com 7 (sete) suítes, sendo 3 (três) delas com terraço. Junto à sala de jantar principal, encontra-se adega profissional. Possui garagem privativa para 8 (oito) carros. A área de serviço completa, com despensa, lavanderia, 2 (dois) dormitórios para empregados e casa de caseiro completa em área reservada (Avaliação às fls. 2546/2601).

**OBS 02:** A área construída de 2.746,58m<sup>2</sup> é subdividida em: 1.514,58m<sup>2</sup> de edificação principal (casa); 80m<sup>2</sup> referente a academia; 190m<sup>2</sup> da quadra de bowls; 722m<sup>2</sup> da quadra de tênis; 240m<sup>2</sup> de área de piscina, totalizando 2.746,586m<sup>2</sup> (fls. 2554). Todas as áreas englobam o imóvel leilado.

**OBS 03:** Foi reconhecida a Fraude à Execução acerca da transferência do imóvel penhorado para a empresa Arlequim Participações LTDA, conforme o disposto às fls. 2325/2329, tornando ineficaz a averbação de nº 09 da Matrícula Imobiliária.

**OBS 04:** Sobre o imóvel objeto da penhora há uma Ação de Cobrança de Débitos Condominiais, em favor da Sociedade Residencial Quinta da Baroneza, Processo nº 0044575-55.2021.8.26.0100, em tramite perante à 41ª Vara Cível do Foro Central Cível, no montante de R\$ 2.139.183,75 (Fev/2022). O condomínio requereu a habilitação de seu crédito (fls. 2529/2530) e foi inserido como terceiro interessado às Fls. 2627/2629.

**OBS 05:** As empresas Arlequim Participações LTDA e Deaaz Administração de Bens e Participações Empresariais – Eireli interpuseram recurso de agravo de instrumento, Processo nº 2026922-78.2022.8.26.0000, em trâmite perante a 23ª Câmara de Direito Privado, para reformar as r. Decisões de fls. 2325/2329; 2358/2359 e 2395/2396, por meio das quais o MM. Juízo (i) decretou fraude à execução e, em razão disto, declarou a ineficácia da transmissão do imóvel penhorado; (ii) negou provimento aos embargos de declaração opostos às fls. 2343/2346 e (iii) designou leilão do bem penhorado. O referido recurso está pendente de julgamento.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 57.500.000,00 (Fev/2022 – Avaliação às fls. 2546/2601 – Homologação às fls. 2627/2629). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



**Débitos Tributários:** R\$ 158.048,43 (Fev/2022), sendo R\$ 149.536,98 referente a débitos tributários de IPTU dos anos de 2017 a 2021 inscritos em Dívida Ativa e, R\$ 8.511,45 referente a débitos tributários de IPTU do ano de 2022 não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débitos Condominiais:** R\$ 2.139.183,75 (Fev/2022 – Fls. 2529/2530).

**Débito Exequendo:** R\$ 6.639.084,20 (Jan/2022 – Fls. 2428).

**02** - A 1ª praça terá início em **10 de maio de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 13 de maio de 2022, às 15 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 13 de maio de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 13 de junho de 2022, às 15 horas.** 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.alfaleiloes.com](http://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. 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 pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltisp/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** - 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**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, 10 de março de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. CLARISSA RODRIGUES ALVES**  
**JUÍZA DE DIREITO**