



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL – FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas: **SUPERPIXX SERVIÇOS EM EMBALAGENS PLÁSTICAS - EIRELI (CPF/MF Nº 14.691.754/0001-40)** na pessoa de seu representante legal **VANIA LUCIA EGIDIO DE MORAIS REGO (CPF/MF Nº 072.588.458-44)** e **MVM ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS – EIRELI (CNPJ/MF Nº 14.691.754/0001-40)** na pessoa de seu representante legal **MURILO MORAIS REGO (CPF/MF Nº 462.771.208-16)**, bem como os interessados **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KLIMT (CPF/MF Nº 04.236.184/0001-44)** e **TRIVIA INDUSTRIA E COMÉRCIO EM EMBALAGENS PLASTICAS EIRELI (CNPJ/MF Nº 08.362.313/0001-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Sérgio Noboru Sakagawa, da 3ª 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 Despejo Por Falta De Pagamento cumulada com Cobrança de Aluguéis e Acessórios em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARINA SCHALCH TEIXEIRA (CPF/MF sob nº 131.656.568-86)** e **JULIANA SCHALCH TEIXEIRA (CPF/MF sob o nº 264.746.658-07)** em face de **SUPERPIX SERVIÇOS EM EMBALAGENS PLÁSTICAS - EIRELI (CPF/MF Nº 14.691.754/0001-40)** e **MVM ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS – EIRELI (CNPJ/MF Nº 14.691.754/0001-40)**, nos autos do **Processo nº 0000831-07.2020.8.26.0565**, tendo como Processo Principal nº 1003434-70.2019.8.26.0565 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua das Goiabeiras, nº 405, apto. 42, 4º andar, Edifício Klimt, Bairro Jardim, Santo André/SP – CEP: 09090-060 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 42, localizado no 4º andar do Edifício Klimt, situado na Rua das Goiabeiras, nº 405, Bairro Jardim, nesta cidade, contendo hall social; sala de estar com lareira/duto e sala de jantar conjugadas, servidas de sacada e churrasqueira; lavabo; hall íntimo; 04 (quatro) dormitórios, sendo dois deles com sacadas e banheiros privativos, um apenas com jardim privativo e outro do tipo comum; 01 (um) banheiro completo, com jardim privativo, para servir estes dois últimos dormitórios; copa e cozinha conjugadas; área de serviço e banheiro de empregada. Possui área privativa de 200,6700m²; área comum de divisão não proporcional de 29,7000m², correspondente às vagas de garagem nº 42, 42 e 42; área comum de divisão proporcional de 51,9773m²; perfazendo uma área total construída de 282,3473m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0299529 ou 2,99529% ou ainda 35,9435m². Postando-se o observador no hall de serviço e olhando de frente para os fundos do terreno do empreendimento, dita unidade confronta pela frente com o apartamento nº 41, com o poço do elevador de serviço, com o hall de serviço e com a caixa de escadarias; pelo lado direito com área do condomínio (reco do Edifício em relação à faixa da Light); pelo lado esquerdo também com área do condomínio (reco do edifício em relação a parte do lote nº 11, prédios nº 397 e fundos da Rua das Goiabeiras); pelos fundos ainda com área do condomínio (reco do Edifício em relação ao lote nº 001, Rua das Pitangueiras, propriedade da Light Serviços de Eletricidade S/A); e finalmente, internamente pelo poço do elevador social e respectivo hall. O “EDIFÍCIO KLIMT” está assentado em terreno situado à Rua das Goiabeiras, constituído pelos lotes nº 11 e 12, da quadra nº 117, do Bairro Jardim, com a área de 1.200m².



Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	03.092.019	
Matrícula Imobiliária nº	98.744	Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	21/02/2018	Caução	-	Trivia Industria e Comercio em Embalagens Plásticas EIRELI
Av. 04	21/02/2018	Caução	-	Superpixx Serviços Em Embalagens Plásticas - Eireli
Av. 05	20/08/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000831-07.2020.8.26.0565	Marina Schalch Teixeira e Juliana Schalch Teixeira
Av. 06	28/09/2020	Penhora	Proc. nº 0000810-31.2020.826.0565	Marina Schalch Teixeira e Juliana Schalch Teixeira
Av. 07	03/12/2020	Penhora	Proc. nº 0019639-30.2019.8.26.0554	Condomínio Edifício Klimt

OBS 01: O condomínio onde se encontra o imóvel é composto por: 2 subsolos, pavimento térreo e 16 pavimentos elevados, contendo 2 apartamentos cada. No pavimento térreo, além dos acessos ao edifício, localizam-se: piscina, playground, salão de festas, quadra esportiva, sala de ginástica e sauna seca, sendo que o Condomínio conta com sistema de interfonos, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 3 elevadores. O imóvel possui sala de estar (com terraço), sala de jantar, lavabo, 3 suítes (todas com terraço e uma com hidromassagem), escritório, circulação, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada, dispondo da utilização de 3 vagas na garagem coletiva do edifício.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.700.000,00 (Mar/2022).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.747.052,38 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 21.626,34 (Jun/2022) – R\$ 3.953,26 referente aos Débitos inscritos na Dívida e R\$ 17.673,08 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\$ 824.469,57 (Mai/2022).

02 - A 1ª praça terá início em 04 de julho de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 07 de julho de 2022, 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 07 de julho de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de julho de 2022, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% 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), 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. Juiz 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 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (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 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.

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, 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. SÉRGIO NOBORU SAKAGAWA
JUIZ DE DIREITO