



9ª VARA CÍVEL – FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **DROGARIA TEM LTDA** (nome fantasia **CENTRAL PHÁRMACOS - CNPJ/MF nº 47.160.031/0001-73**), na pessoa de seu sócio/representante **THIAGO FERREIRA LIMA (CPF/MF nº 339.325.248-88)**; **MÁRCIO LASAREFF (CPF/MF nº 291.430.418-84)**, **THAIS DE SOUSA PEREIRA NUNES LASAREFF (CPF/MF nº 228.938.808-43)**, bem como os terceiros interessados **CONDOMÍNIO SWISS PARK (CNPJ/MF nº 03.002.835/0001-79)**, **MARIA LIDIA GONÇALVES (CPF/MF nº 119.476.388-07)** e **MARCIO LASAREFF EPP (CNPJ/MF nº 26.601.870/0001-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Gorga Campos, da 9ª Vara Cível – Foro de São Bernardo do Campo, 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 **ESPÓLIO DE ELIZEU DE OLIVEIRA (CPF/MF nº 050.610.408-72)**, **DIRCEU DE OLIVEIRA (CPF/MF nº 120.087.888-49)**, **CLEUZA DE OLIVEIRA GOMES (CPF/MF nº 178.162.918-84)** em face de **DROGARIA TEM LTDA** (nome fantasia **CENTRAL PHÁRMACOS - CNPJ/MF nº 47.160.031/0001-73**), **MÁRCIO LASAREFF (CPF/MF nº 291.430.418-84)**, **THAIS DE SOUSA PEREIRA NUNES LASAREFF (CPF/MF nº 228.938.808-43)** nos autos do **Processo nº 1007823-33.2021.8.26.0564**, 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: Avenida Omar Daibert, nº 1, Unidade 452, Bairro Parque Terra Nova II, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09820-680 - **Descrição do Imóvel:** Unidade Autônoma 452, localizada no Setor Z, integrante do Condomínio Swiss Park, situado na Avenida Omar Daibert, nº 1, com 518,15m² de área construída, que assim se descreve, caracteriza e confronta: mede 12,00 metros, de frente para a Via de circulação 19, interna do condomínio; e quem da via olha para o imóvel mede: 38,24 metros na lateral direita, onde confronta com Unidade Autônoma 453; na lateral esquerda mede 37,67 metros, onde confronta com Unidade Autônoma 451; e finalmente mede 12,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com Unidade Autônoma 464, encerrando uma área de 455,52 metros quadrados, que corresponde à 0,063% do terreno do empreendimento, correspondendo-lhe nas partes de uso comum a fração ideal de 0,048% que equivale a 348,24 m² do terreno do empreendimento, totalizando 0,111 % do condomínio, o que equivale em área a 803,76 m² no terreno do empreendimento.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			521.400.033.451	
Matrícula Imobiliária nº			43.848	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 08	22/10/2019	Caução de Locação	-	Maria Lídia Gonçalves
Av. 09	17/02/2021	Penhora	Proc. nº 0013615-53.2019.8.26.0564	Condomínio Swiss Park

OBS 01: O imóvel possui 03 (três) pavimentos, sendo eles: Pavimento Superior com 04 (quatro) suítes, todas com closet e varandas, sala íntima, em mezanino e corredor, tudo com acabamento de



1ª linha, incluindo porcelanato e pastilhas nos banheiros, metais e louças de padrão superior, pisos quentes portas e ferragens de boa qualidade e esquadrias (portas-balcão) de 1ª linha com blackout e vidro temperado; Pavimento Térreo com Hall Social e living amplos com “pé-direito” duplo, lareira, Sala com 03 (três) ambientes tudo em porcelanato, gesso, sala de jantar com revestimentos em madeira, escritório, cozinha americana, com metais, pastilhas e pedras todos de 1ª linha, lavanderia com dispensa, lavabo com granito e porcelanato, área gourmet com salão de festas, SPA com Cabine de Sauna, Ducha e Lavatório tudo com ótimo acabamento, incluindo vidros temperados, bancadas em marmoglass, pastilhas e metais de 1ª linha; Pavimento Inferior com Garagem para até 04 (quatro) autos grandes cobertos, tudo com piso de porcelanato, teto rebaixado em gesso, sala técnica para equipamentos de piscina, despensa (quarto de despejo) e dependência de empregada completa com banheiro e Área Externa no recuo dos fundos possui um quintal descoberto com piscina em alvenaria, piso misto em cerâmica e gramado, entrada lateral com piso frio, muros de divisa, portões em alumínio com pintura eletrostática. No recuo frontal possui jardim, escadaria de entrada, estacionamento descoberto para mais 02 (dois) autos (Laudo de Avaliação às fls. 129/159).

OBS 02: Os Exequentes locaram à Executada Drogaria Tem LTDA, imóveis localizados em São Bernardo do Campo/SP (fls. 25/31). A Executada se encontra inadimplente com suas obrigações, sendo que o contrato de locação está garantido pelo imóvel objeto do leilão.

OBS 03: A penhora da unidade imobiliária deferida às fls. 89/90 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

OBS 04: Foi interposto Agravo de Instrumento pelo Executado Marcio Lasareff, Processo nº 2108717-09.2022.8.26.0000, a fim de reconhecer a impenhorabilidade do imóvel matriculado sob o nº 43.848 – 2º CRI de São Bernardo do Campo, por se tratar de bem de família. Foi negado provimento ao recurso. Em face do acórdão, foram opostos embargos de declaração, que está pendente de julgamento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.551.000,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 129/159 - Homologação às fls. 203/205).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.697.103,75 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 47.113,60 (Jun/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 163.782,34 (Jun/2022 – fls. 264/266).

02 - A 1ª praça terá início em 29 de agosto de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 01 de setembro de 2022, às 13 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 01 de setembro de 2022, às 13 horas, e se encerrará em 21 de setembro de 2022, às 13 horas.** 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.alfa-leiloes.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, 28 de junho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO GORGA CAMPOS
JUIZ DE DIREITO