

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **ALEXANDRE KLASSMANN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 824.418.710-72; **KLASSE INCORPORADORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 38.860.865/0001-09; **KLASSE SOLUÇÕES SOLARES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.383.563/0001-98; **KLASSE ENERGIA FOTOVOLTAICA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 40.368.704/0001-36; **JAQUELINE PALM**, inscrita no CPF/MF sob o nº 819.307.390-87; **bem como seu cônjuge, se casado for; e dos coproprietários da matrícula nº 24.010: LYA CECILIA MACIEL e seu cônjuge OLEGAR VARGAS MACIEL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.871.550-15; **DORA MARIA LERMEN; RICARDO KLASSMANN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 948.136.550-68; e **seu cônjuge JOYCE DOS SANTOS KLASSMANN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 817.711.500-68; **CARLITO CANISIO KLASSMANN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 140.059.130-91; e **seu cônjuge TERESA ALBERTON KLASSMANN; ROQUE KLASSMANN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 241.047.360-15 e **seu cônjuge ADELIA LIBÓRIA KLASSMANN; NADIR KLASSMANN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 402.587.000-25; e **seu conjugue CLAUDIO LUIZ DALBERTO; IDA KREMER e seu cônjuge IDO BARTOLOMEU KREMER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 134.452.740-49; **EGON KLASSAMANN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 459.183.170-15; e **seu cônjuge ANGELA MARIA KLASSMANN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 485.096.550-49; **dos coproprietários da matrícula nº 30.290: ELCIO MIGUEL SEBASTIANY**, inscrito no CPF/MF sob o nº 409.269.070-34; e **seu cônjuge IVANI MARIA NIENOV SEBASTIANY**, inscrita no CPF/MF sob o nº 496.540.630-34; e **do credor hipotecário BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/7692-90.

O Dr. Claudio Antonio Marquesi, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, 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 **RICARDO DE CARVALHO FERREIRA ALVES** em face de **ESPAÇO LUZ ENERGIA FOTOVOLTAICA LTDA e outros - Processo nº 1058718-61.2023.8.26.0100 – Controle nº 1110/2023**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/10/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 05/10/2026 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/10/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 26/10/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço

constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: ÁREA DE 4.892,50m2 DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 24.010 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ/RS - IMÓVEL: Uma área de terras sem benfeitorias, com área superficial de 68.500,00m2, situada em Linha Julio de Castilhos, município de Tupandi-RS (antes Salvador do Sul), zona rural, confrontando-se a oeste, com o Arroio São Salvador; a Leste, com Pedro Lunges, a norte, com Dora Maria Lermen; e, ao sul, com Egon Klassmann. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel se situa atualmente, na localidade de Julio de Castilhos, zona rural, no município de Tupandi/RS. **Consta na Av.03 desta matrícula** que existe servidão de trânsito por terras de Pedro José Muller. **Consta na Av.10 e 11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5005609-04.2023.8.21.0068, em trâmite na 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí/RS, requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS – SICOOB MAXI CRÉDITO contra ALEXANDRE KLASSMANN.

INCRA nº 950.041.568.864-0 (conf.Av.15).

Avaliação deste lote: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 30.290 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ/RS - IMÓVEL: Um terreno urbano com área de 4.076,13m2, sem benfeitorias, situado no município de São Sebastião do Caí/RS, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, partindo do limite com a Rua Estrada dos Berwanger, no sentido leste-oeste, inflecte um ângulo de 103°03'05", na extensão de 46,00 metros, divide com propriedade de Frederico Felck; ao SUDOESTE, no sentido noroeste-sudeste, inflecte um ângulo de 65°43'09", na extensão de 148,95 metros, divide com o Rio Car ao SUL, no sentido oeste-leste, inflecte um ângulo de 111°49'08", na extensão de 15,00 metros, divide com propriedade de Claudio Griebler; e ao LESTE, no sentido sul norte, inflecte um ângulo de 79°28'13", na extensão de 138,69 metros, divide com a Rua Estrada dos Berwanger. **Consta no R.09 e 10 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.11 e 12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5006232-68.2023.8.21.0068, em trâmite na 2ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Caí/RS, requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS – SICOOB MAXI CRÉDITO contra ALEXANDRE KLASSMANN e outros.

Consta na prefeitura de São Sebastião do Caí/RS, débitos tributários no valor de R\$ 1.788,60 (agosto/2025)

Avaliação deste lote: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.2451 no valor de R\$ 3.704.381,21 (junho/2025).

Consta às fls. 2.784 dos autos a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1078360-20.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida em face de Espaço Luz e Alexandre Klassmann.

São Paulo, 24 de agosto de 2026

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito