



42ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **DIKLATEX INDUSTRIAL TEXTIL S/A (CNPJ/MF Nº 72.020.118/0001-92)**, **CMJ TEXTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 81.616.062/0001-24)**, **ABI - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.471.548/0001-94)**, **CARLOS MAURICIO JATIVA ALBAN (CPF/MF Nº 620.645.689-72)**, **JAQUELINE GAMBA JATIVA (CPF/MF Nº 639.344.939-04)**; bem como dos terceiros interessados: **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S.A. (CNPJ/MF Nº 32.254.138/0001-03)** e **EDIFÍCIO THEISS HEIM RESIDENCE - BLOCO DOM AUGUSTUS (CNPJ/MF Nº 03.046.353/0001-10)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Renato de Abreu Perine, da 42ª 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 por Quantia Certa de Título Extrajudicial, ajuizada por **GAMA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO (CNPJ/MF Nº 09.555.452/0001-04)** (substituição do polo ativo às Fls. 1068) em face de **DIKLATEX INDUSTRIAL TEXTIL S/A (CNPJ/MF Nº 72.020.118/0001-92)**, **CMJ TEXTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 81.616.062/0001-24)**, **ABI - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.471.548/0001-94)**, **CARLOS MAURICIO JATIVA ALBAN (CPF/MF Nº 620.645.689-72)**, **JAQUELINE GAMBA JATIVA (CPF/MF Nº 639.344.939-04)**, nos autos do **Processo nº 1110849-23.2017.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 - BENS: **IMÓVEIS:** **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Atlântica, nº 4000, Apartamento nº 800 do Edifício Theiss Heim Residence - Bloco Dom Augustus – Centro - Balneário Camboriú/SC – CEP 88330-024 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 800 do Bloco Dom Augustos do Edifício Theiss Heim Residence, Avenida Atlântica, nº 4000, Balneário Camboriú. Tendo 214,504m² de área privativa, 313,5554m² de área total, correspondente à 1,8742% de fração ideal do terreno com 1.278,1780m² de área.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	35.748	2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	14/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1110849-23.2017.8.26.0100	Gama - Fundo De Investimento Multimercado Credito Privado

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 4.550.000,00 (Set/2024 – Avaliação ao Evento 15 da Carta Precatória nº 5007522-95.2024.8.24.0005 - Homologação às fls. 1725/1726).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 4.629.673,51 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos condominiais são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Atlântica, nº 4000, Box-garagem 46-A do Edifício Theiss Heim Residence - Bloco Dom Augustus – Centro - Balneário Camboriú/SC – CEP 88330-024 -**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Box-garagem 46-A. Tendo 62,92287m² de área total, sendo 25m² de área privativa e 37,9228m² de área comum, 0,37612% de fração ideal do terreno com 1.278,1780m², conforme averbação nº 02 da correspondente matrícula imobiliária. Situado no Edifício Theiss Heim Residence, Bloco Dom Augustus, Avenida Atlântica, Balneário Camboriú/SC.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	18.745	2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 07	14/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1110849-23.2017.8.26.0100	Gama - Fundo De Investimento Multimercado Credito Privado

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 200.000,00 (Set/2024 – Avaliação ao Evento 15 da Carta Precatória nº 5007522-95.2024.8.24.0005 - Homologação às fls. 1725/1726).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 203.502,13 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos condominiais são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Atlântica, nº 4000, Vaga de Garagem nº 8A do Edifício Theiss Heim Residence - Bloco Dom Augustus – Centro - Balneário Camboriú/SC – CEP 88330-024 -**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de Garagem nº 8A do Bloco Dom Augustos do Edifício Theiss Heim Residence, Avenida Atlântica, nº 4000, Centro, Balneário Camboriú. Tendo 12,5m² de área privativa, 31,46143m² de área total, correspondente à 0,18806% de fração ideal do terreno com 1.278,1780m² de área.





DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	35.749	2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	14/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1110849- 23.2017.8.26.0100	Gama - Fundo De Investimento Multimercado Credito Privado

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 155.000,00 (Set/2024 – Avaliação ao Evento 15 da Carta Precatória nº 5007522-95.2024.8.24.0005 - Homologação às fls. 1725/1726).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 157.714,15 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos condominiais são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes serão arrematados como lote único.

OBS.02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1085802-13.2018.8.26.0100) pelos executados, objetivando a extinção dos autos principais, sob o argumento de inexecutabilidade do título, excesso de execução, bem como necessidade de realização de prova pericial contábil para aferir o valor do débito exequendo, observando-se os parâmetros fixados na Ação Revisional nº 0050167-78.2011.8.24.0038 (OBS.03). Até a presente data os referidos embargos se encontram pendentes de julgamento, tendo em vista a pendência de complementação da prova pericial contábil já produzida nos autos em cumprimento ao Acórdão do Agravo de Instrumento nº 2038223-56.2021.8.26.0000 (OBS.04).

OBS.03: As pessoas jurídicas executadas Diklatex Industrial Textil S/A e Cmj Textil Ltda ajuizaram Ação Revisional de Contrato C/C Declaratória de Nulidade de Cláusulas Abusivas, Repetição de Indébito, e Tutela Antecipada (Processo nº 0050167-78.2011.8.24.0038) em desfavor do antigo exequente (Massa Falida Do Banco Bva S.A.), objetivando o reconhecimento de nulidade das cláusulas das Cédulas de Crédito Bancário emitidas em favor do credor, dentre elas, a objeto da presente execução. A ação foi julgada parcialmente procedente, reconhecendo-se tão somente a nulidade de parte das cláusulas contratuais (Evento 194 dos referidos autos). Foi interposto Recurso de Apelação pela parte executada, ao qual foi negado





provimento. Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 10.10.2018.

OBS.04: Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2038223-56.2021.8.26.0000) pelos executados, contra a r. Decisão de fls. 458/459 dos Embargos à Execução (Processo nº 1085802-13.2018.8.26.0100), que indeferiu a produção de prova pericial contábil para aferir o valor do débito exequendo. Ao referido agravo foi dado provimento para determinar a produção da prova. Trânsito em Julgado em 27.05.2021.

OBS.05: Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2245091-95.2023.8.26.0000) pelo exequente, contra a r. Decisão de fls. 948/950 dos Embargos à Execução (Processo nº 1085802-13.2018.8.26.0100), que reconheceu que a discussão jurídica pertinente aos referidos embargos, inclui as demais cédulas de crédito bancário que guardam relação com o título executivo (CCB nº 9.410/10). Ao referido agravo foi negado provimento, reconhecendo-se o encadeamento dos contratos. Na presente data, os autos aguardam julgamento do Agravo em Recurso Especial em decorrência da decisão monocrática que negou seguimento ao Recurso Especial.

OBS.06: Os executados impugnaram as constrições judiciais que recaíram sobre os imóveis, objetivando o levantamento das penhoras, tendo em vista supostamente haver bens penhorados suficientes para satisfação integral do débito exequendo (Fls. 801/807 e Fls. 1074/1087). A impugnação foi rejeitada (Fls. 1540/1541). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2091614-18.2024.8.26.0000), ao qual foi negado provimento. Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 25.09.2024.

OBS.07: Os executados impugnaram os valores de avaliação dos pareceres técnicos juntados pela parte exequente, objetivando uma nova avaliação dos bens, sob o argumento de que os valores não correspondem à realidade do mercado (Fls. 1531/1533). A impugnação foi acolhida, determinando-se a expedição de carta precatória para avaliação dos imóveis (fls. 1540/1541). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2091614-18.2024.8.26.0000), objetivando-se a suspensão da designação das avaliações, tendo em vista o suposto excesso de penhora. Ao referido Agravo foi negado provimento. Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 25.09.2024.

OBS.08: Os executados impugnaram o requerimento formulado pelo exequente de designação do Leilão (Fls. 1733/1786), objetivando o indeferimento do pedido, por supostamente haver incerteza quanto ao valor do débito exequendo a ser apurado definitivamente em sede de Embargos à Execução (OBS.02). A impugnação foi parcialmente acolhida, determinando-se o Leilão somente dos imóveis cujo valor de avaliação não ultrapasse o valor do débito aferido provisoriamente em perícia. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventuais recursos.

OBS.09: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2085361-77.2025.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 1797/1800 que determinou a alienação do imóvel através do leilão judicial, objetivando a suspensão do leilão, sob o argumento de que se faz necessário pronunciamento judicial definitivo, nos embargos à execução mencionados na observação nº 02, antes do prosseguimento dos atos expropriatórios. Ao referido agravo foi concedido efeito suspensivo tão somente para





que seja vedada a expedição de carta de adjudicação, a feitura de mandado de imissão na posse e o levantamento de eventual saldo expropriatório, por qualquer que seja. Até a presente data, o referido Agravo se encontra pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 4.905.000,00 (Set/2024 – Avaliação ao Evento 15 da Carta Precatória nº 5007522-95.2024.8.24.0005 - Homologação às fls. 1725/1726).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 4.990.889,79 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 32.098.132,02 (Fev/2025 – Fls. 1752/1754).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **11 de abril de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **14 de abril de 2025, 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 14 de abril de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **14 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% 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.alfaleiloes.com), **até o início do 2º Leilão**, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).





07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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 02 (dois) dias úteis da realização do leilão, conforme Decisão de Fls. 1796/1800. 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 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 a indenização ao leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos, conforme Decisão de Fls. 1796/1800. Além disso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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 (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).





14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: 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, 27 de março de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RENATO DE ABREU PERINE
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

