



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COMÉRCIO E INDÚSTRIA MULTIFORMAS LTDA (CNPJ/MF Nº 61.966.131/0001-12)**, **ANITA WOLFF (CPF/MF Nº 053.539.048-34)** e seu cônjuge, se casada for, **ESPÓLIO DE JOSEF WOLFF (CPF/MF Nº 010.320.388-53)** representado pelo inventariante **EMANUEL WOLFF (CPF/MF Nº 006.559.658-74)**, ora coexecutado, e seu cônjuge, se casado for, **MULTIVERDE PAPEIS ESPECIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 08.698.947/0001-20)**; dos credores: **LAMARTINE ALBERTO FRANCO DE GODOI (CPF/MF Nº 012.844.318-94)**, **STEPHAN DA GAMA E SILVA (CPF/MF Nº 384.926.178-61)**; dos herdeiros: **SULAMIT BORNSTEIN (Identidade Israelense nº 017016700)**, **NOEMI PODHORZER (Identidade Israelense nº 017158262)**, **JOEL WOLFF (CPF/MF Nº 050.008.328-25)**; bem como das interessadas: **LIFE DISTRIBUIDORA DE COLCHÕES LTDA ME (CNPJ/MF Nº 06.957.221/0001-39)** e **ATNA IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.476.355/0001-09)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. André Augusto Salvador Bezerra, 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 Contra Devedor Solvente, ajuizada por **FIBRIA CELULOSE S.A. (CNPJ/MF Nº 60.643.228/0001-21)** em face de **COMÉRCIO E INDÚSTRIA MULTIFORMAS (CNPJ/MF Nº 61.966.131/0001-12)**, **ANITA WOLFF (CPF/MF Nº 053.539.048-34)**, **ESPÓLIO DE JOSEF WOLFF (CPF/MF 010.320.388-53)**, **EMANUEL WOLFF (CPF/MF nº 006.559.658-74)** e **MULTIVERDE PAPEIS ESPECIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 08.698.947/0001-20)** nos autos do Processo nº 0230050-07.2009.8.26.0100, 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 01.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Batataes, nº 558, Apartamento nº 32 do Condomínio Edifício St. Paul Residence Service, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01423-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento – tipo do Edifício St. Paul Residence Service, situado na Rua Batataes, nº 558, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo a área privativa de 40,78m², área comum de 22,15m², área total de 62,93m², e a fração ideal de terreno de 0,435.685%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.182,99m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	014.061.0236-9	
Matrícula Imobiliária nº	128.592	4º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 11	28/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0230050-07.2009.8.26.0100	Fibria Celulose S.A.





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (Jun/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 2469/2541 – Homologação às fls. 2562).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 402.042,60 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165).

LOTE 01.2 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Batataes, nº 558, vaga de garagem nº 24 do Condomínio Edifício St. Paul Residence Service, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01423-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de Garagem nº 24, localizada no 1º subsolo do Edifício St. Paul Residence Service, situado na Rua Batataes, nº 558, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de garagem, contendo a área total de 18,63m², e a fração ideal de terreno de 0,090.495%, numerada somente para fins de registro. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.182,99m²

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	014.061.0679-8	
Matrícula Imobiliária nº	128.598	4º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 10	28/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0230050- 07.2009.8.26.0100	Fibria Celulose S.A.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 55.000,00 (Jun/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 2469/2541 – Homologação às fls. 2562).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 55.280,86 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO LOTE 01: R\$ 455.000,00 (Jun/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 2469/2541 – Homologação às fls. 2562).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DO LOTE 01: R\$ 457.323,46 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.





LOTE 02.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Batataes, nº 558, Apartamento nº 33 do Condomínio Edifício St. Paul Residence Service, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01423-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 33, localizado no 3º pavimento – tipo do Edifício St. Paul Residence Service, situado na Rua Batataes, nº 558, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo a área privativa de 40,78m², área comum de 22,15m², área total de 62,93m², e a fração ideal de terreno de 0,435.685%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.182,99m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	014.061.0237-7	
Matrícula Imobiliária nº	128.593	4º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 11	28/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0230050-07.2009.8.26.0100	Fibria Celulose S.A.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (Jun/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 2469/2541 – Homologação às fls. 2562).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 402.042,60 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165).

LOTE 02.2 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Batataes, nº 558, vaga de garagem nº 25 do Condomínio Edifício St. Paul Residence Service - Jardim Paulista – São Paulo/SP – CEP: 01423-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de Garagem nº 24, localizado no 1º subsolo do Edifício St. Paul Residence Service, situado na Rua Batataes, nº 558, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de garagem, contendo a área total de 18,63m², e a fração ideal de terreno de 0,090.495%, numerada somente para fins de registro. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.182,99m²

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	014.061.0680-1	
Matrícula Imobiliária nº	128.600	4º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 10	28/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0230050-07.2009.8.26.0100	Fibria Celulose S.A.





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 55.000,00 (Jun/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 2469/2541 – Homologação às fls. 2562).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 55.280,86 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO LOTE 02: R\$ 455.000,00 (Jun/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 2469/2541 – Homologação às fls. 2562).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DO LOTE 02: R\$ 457.323,46 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

OBSERVAÇÃO PARA OS LOTES 01.1 E 02.1:

OBS.: As unidades nº 32 e 33, se encontram atualmente unificadas. O apartamento é composto de sala de estar, sala de jantar, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) do tipo suíte, escritório, cozinha integrada, suíte, closet, banheiro social (Laudo de Avaliação fls. 2469/2541).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Foi requerida a Desconsideração da Personalidade Jurídica para inclusão dos sócios da empresa Comércio e Indústria Multiformas LTDA no polo passivo da ação. Referido requerimento foi acolhido, determinando a inclusão dos sócios Anita Wolff, Espólio de Josef Wolff e Emanuel Wolff, no polo passivo (Decisão Fls. 685/691).

OBS. 02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0131535-29.2012.8.26.0100) pela executada Multiverde Papéis Especiais LTDA, objetivando extinção da execução, sob o argumento de não ser parte legítima para responder à cobrança, bem como ter sido chamada ao processo em razão de um inexistente caso de desconsideração da personalidade jurídica e não fazer presente os requisitos para a decretação de arresto. Os embargos foram julgados improcedentes. Após a Sentença foi homologado um acordo, não havendo notícias nos autos de que foi cumprido.

OBS. 03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0171039-42.2012.8.26.0100) pelos executados Comércio e Indústria Multiformas Ltda, Emmanuel Wolff, Anita Wolff e Espólio de Josef Wolff, objetivando extinção da execução, sob o argumento de nulidade do título e cobrança abusiva. Os embargos foram improcedentes. Trânsito em Julgado em 23.10.2014.





OBS. 04: Foi declarada a fraude à execução referente à transmissão realizada pelo Executado, Emanuel Wolff, e Life Distribuidora de Bebidas LTDA ME, registrada sob nº 03 nas respectivas Matrículas Imobiliárias (Decisão às fls. 1557).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Credores
Fls. 1256/ 1271	-	R\$ 115.323,02 (Mai/2015)	Proc. nº 0287200-22.2009.5.02.0501	Lamartine Alberto Franco de Godoi
Fls. 1727/1729	Fls. 1730	R\$ 6.684,08 (Mar/2017)	Proc. nº 0249500-12.2009.5.02.0501	Stephan da Gama e Silva

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 131.761.503,35 (Set/2024).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **25 de outubro de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 28 de outubro de 2024, às 14 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 28 de outubro de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 28 de novembro de 2024, às 14 horas.**

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 50% 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), 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 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 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis 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 remissão, 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, 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 e Decisão de fls. 1163/1165), 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 ARREMATACÃO: 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 nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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) 97830-1644. 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, 25 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ANDRÉ AUGUSTO SALVADOR BEZERRA
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

