

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapecerica da Serra/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **ANDREA MICHAELA CHRISTIANE ZWERGER**, inscrita no CPF/MF sob o nº 093.016.708-28; **HELGA VIKTORIA FISCHER**, inscrita no CPF/MF sob o nº 147.691.888-03; **bem como seus cônjuges se casadas forem; e VIKTORIA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 53.418.778/0001-81; e **do credor hipotecário ALFRED SCHALLER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.953.487-14; e **sua mulher ELIZABETH IHMLE SCHALLER**.

O Dr. Fabio Pando De Matos, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapecerica da Serra/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 Dissolução** ajuizada por **RICCIARDI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** em face de **ANDREA MICHAELA CHRISTIANE ZWERGER e Outras - Processo nº 0004821-44.2008.8.26.0268 – Controle nº 594/2008**, 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. Cumpra 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 21/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 24/08/2026 às 15:00 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 24/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 14/09/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 35% (trinta 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 **35% (trinta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, 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.

DO LANCE PARCELADO – Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelamento, deverá efetuar-lo da seguinte forma: 25% na entrada após o encerramento do leilão e o remanescente em 30 dias após o pagamento da referida entrada, em até 15 parcelas mensais e consecutivas atualizadas pela tabela do TJSP.

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 a mesma ser analisada 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 dez por cento 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 CAUÇÃO - O usuário que tiver interesse em participar do leilão deverá depositar caução no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) na conta a ser indicada pelo Leiloeiro, no intuito de comprovar e garantir sua capacidade econômica. Finalizado o leilão, todas as cauções serão devolvidas de forma imediata pelo Leiloeiro, com exceção do valor destinado ao arrematante que será abatido do valor da comissão.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 67.640 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEKERICA DA SERRA/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Estrada Benedito Pereira de Borba, em zona urbana, no Bairro de Potuverá, distrito, município e Comarca de Itapekerica da Serra, com área de 28.149, 80ms.2, localizado à uma distância de 3.130,00ms. de confluência com a Rodovia Regis Bittencourt com a Estrada Benedito Pereira de Borba, e do lado direito e desta, que assim se descreve: Inicia em um ponto situado na lateral esquerda da Estrada Benedito Pereira de Bor e na divisa com Rubin Dallmann, daí segue

com o rumo 84935'40"NE numa distância de 50,78ms. confrontando com Rubin Dallmann até o ponto 9, situado na margem esquerda do córrego, deflete à direita e segue córrego acima, numa distância de 56,50ms. pelo curso d'água d'água até o ponto 1111, daí deflete à direita e segue com o rumo 48 09'30"SW e na distância de 174,50ms. atravessando Estrada Benedito Pereira de Borba, confrontando com João Xavier de Oliveira até o ponto 2, deflete levemente à esquerda A com o rumo de 36°43'10"SW e na distância de 49,74ms. até o -1 ponto 2-B, ponto esse localizado à 49,74ms. do ponto 2 da descrição geral, e confrontando com terras de Nelson Nappi e sua mulher Giselda Pugliesi Napoli; deflete a direita e segue em várias retas, passando por vários marcos de concreto com os seguintes rumos e distâncias: NW51°10'25" e 46,27ms., NW76°25'00" e 4,65ms; NW19°10'12" e 9,20ms; NW71°40'01" e 28,75ms; NW 48°27'21" e 29,36ms; NW 27°16'51" e 16,07ms; NW 06259'04" e 20,44ms; NE 15908'27" e 34,03ms; NE 27°42'30 e - 22,05ms; NE 46°20'31" e 31,61ms; NE 35°45'15" e 23,25ms; NE 09915 24 e 23,36ms; até outro marco de concreto, junto as divisas de Waldemar Manfred e de Dionisio José Hoffmann e confrontando com a propriedade de Rolf Hitzler e sua mulher, daí deflete à direita e segue no sentido NE por uma cerca de visa e numa extensão de 68,63ms. até o ponto "C", confrontando com terras de Waldemar Manfred e de Dionisio José Hoffmann, daí deflete à direita e segue com o rumo 5924'20"SE na distância de 138,70ms. até o ponto 3, confrontando nesse trecho com Noemia Oliveira Vaz e seu marido João Vaz, Benedita Maria de Oliveira, daí deflete esquerda e segue com rumo de 67°17'40"NE e na distância de 112,73ms. até a Estrada Benedito Pereira de Borba, confrontando com Benedita Maria de Oliveira, deflete à esquerda e segue pela referida Estra da Benedito Fereira de Borba, em direção à BR-116, na distância de 38,05ms. até as divisas de Rubin Dallmann, junto a referida Estrada e, onde teve início esta descrição. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a ALFRED SCHALLER.

CADASTRO Nº 233645464009700000-1. Consta às fls. 859/860 dos autos que sobre o imóvel recaem débitos tributários no valor total de R\$ 415.037,81 (fevereiro/2020).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 11.514.196,89 (onze milhões quinhentos e quatorze mil cento e noventa e seis reais e oitenta e nove centavos) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 4.009.085,83 (agosto/2025).

Consta às fls. 1820/1823 dos autos, Instrumento de cessão de direitos e obrigações em que são partes ANNA GRETA QUADE (cedente) e RICCIARDI SOCIEDADE DE ADVOGADOS (cessionário).

Itapequerica da Serra, 08 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. FABIO PANDO DE MATOS
Juiz de Direito