

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TREMEMBÉ/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO dos **DIRETOS SOBRE BEM IMÓVEL** e de **INTIMAÇÃO** dos executados **SUPERHOT INDÚSTRIA DE CONFECÇÃO LTDA.** (CNPJ nº 11.220.279/0001-35), **ROSIMEIRE LOBO DE ANDRADE** (CPF nº 350.207.968-40), **LEANDRO DIEGO DE ANDRADE** (CPF nº 266.729.108-67), **LILIAN EVELINE DE ANDRADE** (CPF nº 370.268.198-10), **L. E. DE ANDRADE** (CNPJ nº 31.070.951/0001-60) e **LEANDRO DIEGO DE ANDRADE 36672910867** (CNPJ nº 29.152.340/0001-10), e seus cônjuges, se casados forem; do coproprietário **ANTÔNIO CLÁUDIO DE ANDRADE** (CPF nº 005.290.758-90); do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF** (CNPJ nº 00.360.305/0001-04); dos credores com penhoras averbada **DENIS SCHIAVONI – ME, BUDI INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MALHAS LTDA.** e **BANCO DO BRASIL S.A.**; dos credores trabalhistas com indisponibilidades averbadas **NICOLAS ELIAS MAIQUE, DANIELA VIALTA CORREARD, LUISA CRISTINA DE CASTRO CONCEIÇÃO, RITA DE CASSIA SANTOS SILVA, THAYS DIAS DE LIMA, MARIA HELOISA ANGELO e JULIANA PONTIL SCALA;** do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ/SP** (CNPJ nº 46.638.714/0001-20); e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tremembé, Estado de São Paulo, Dra. Juliana Guimaraes Ornellas, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CAROLINE DE SOUZA SARAIVA** move contra **SUPERHOT INDÚSTRIA DE CONFECÇÃO LTDA. E OUTROS** – Processo nº **1000134-87.2019.8.26.0634**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **09/11/2026**, às **14h00**, encerrando-se no dia **12/11/2026**, às **14h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **03/12/2026**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



A publicação deste Edital supre eventual insucesso das científicações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza propter rem, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DA DEPRECIAÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, aplicados, exclusivamente, sobre a(s) quota-parte(s) pertencente(s) ao(s) Executado(s), preservando-se, assim, a(s) quota-parte(s) pertencente(s) aos coproprietários alheios à execução, conforme consignado no lote, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DA RESERVA DE QUOTA-PARTE - Considerando tratar-se de bem indivisível, reserva-se a quota-parte dos coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC, conforme cálculos demonstrados no quadro abaixo:



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



TABELA DE CÁLCULO PARA 1º E 2º LEILÃO	
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE - ART. 843 CPC	
Item 1.1 - Fração registral da quota-parte do executado(a)	50%
Item 1.2 - Fração registral da quota-parte dos coproprietários alheios à Execução	50%
Item 1.3 - Percentual mínimo de venda sobre o valor da quota-parte dos executados	60% de 50% = 30%
Item 1.4 - Percentual mínimo de venda sobre o valor da quota-parte dos coproprietários alheios à Execução	100% de 50% = 50%
PERCENTUAL MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (Item 1.3+ item 1.4) = 80% do valor da avaliação do imóvel	

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – OS DIREITOS DA DEVEDORA FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL: Um terreno urbano sem benfeitorias, constituído pelo lote 10, da quadra W1, do Loteamento denominado RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE II, situado no Bairro da Água Quente, nesta cidade, de formato irregular, com frente para a Rua 27, medindo de frente, partindo da linha divisória com o lote 09, 4,91m em linha reta mais 5,48m em curva à direita com raio de 9,00m da praça de retorno ali existente na Rua 27, e ainda, mais 9,43m em curva à esquerda com raio de 10,50m, também da referida praça de retorno, do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 25,00m, confrontando com o lote 09; do lado esquerdo, mede 23,95m, confrontando com a Viela 12; nos fundos onde mede 9,44m, confronta com parte do lote 11; encerrando a área de 340,81m². **Av. 06** – A Rua Vinte e Sete, do loteamento denominado RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE II, nesta cidade, teve sua denominação alterada para RUA CASSIANO RICARDO. Cadastro Municipal sob nº 0183.1005. Matrícula nº 1.066 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tremembé/SP.

DAS BENFEITORIAS: Conforme a **Av. 07 da matrícula**, no terreno foi CONSTRUÍDO um prédio residencial com 301,42m² de área, o qual recebeu o nº 166 da Rua Cassiano Ricardo, constituído de 02 pavimentos, de padrão alto, e mais uma piscina de fibra com 15,68m², totalizando a área de 317,10m². Conforme o auto de avaliação de fls. 1.000 dos autos, trata-se de prédio residencial de alto padrão, com dois pavimentos, contendo 03 suítes, sala com dois ambientes e cozinha em espaço integrado, lavabo, piscina e vestiário.

AVALIAÇÃO – R\$ 1.450.000,00 (maio/2026 – fls. 1.000/1.001 dos autos).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA – R\$ 1.465.850,84 em agosto de 2026.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – 80% sobre o valor da avaliação atualizada (vide tabela de cálculo acima).

ÔNUS – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme:

R. 13 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF;

Av. 15 – PENHORA DE 50% DOS DIREITOS DE DEVEDORA FIDUCIANTE: processo nº 1000799-40.2018.8.26.0634, ajuizado por Denis Schiavoni – ME, perante a 2ª Vara Judicial de Tremembé/SP;

Av. 16 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS: processo nº 0011349-16.2018.5.15.0102 (arquivado definitivamente), ajuizado por Nicolas Elias Maique, perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP;

Av. 17 – PENHORA EXEQUENDA DE 50% DOS DIREITOS DE DEVEDORA FIDUCIANTE;



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Av. 18 – PENHORA DE 100% DOS DIREITOS DE DEVEDORES FIDUCIANTES: processo nº 1001605-75.2018.8.26.0634, ajuizado por Budi Indústria e Comércio de Malhas Ltda., perante a 2ª Vara Judicial de Tremembé/SP;

Av. 19 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS: processo nº 0011649-41.2019.5.15.0102 (arquivado definitivamente), ajuizado por Daniela Vialta Correard, perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP;

Av. 20 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS: processo nº 0011125-44.2019.5.15.0102, ajuizado por Luisa Cristina de Castro Conceição e Outros (3), perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP;

Av. 21 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS: processo nº 0010089-30.2020.5.15.0102 (arquivado definitivamente), ajuizado por Rita de Cassia Santos Silva, perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP;

Av. 22 – PENHORA DE 50% DOS DIREITOS DA DEVEDORA FIDUCIANTE, nos autos do Processo nº **0001833-89.2021.8.26.0625**, ajuizado por Caroline de Souza Saraiva, também exequente da presente ação, em trâmite perante a **4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP**.

Av. 23 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS: processo nº 0010962-98.2018.5.15.0102, ajuizado por Thays Dias de Lima, perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP;

Av. 24 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS: processo nº 0010033-19.2019.5.15.0009, ajuizado por Maria Heloisa Angelo, perante a 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP;

Av. 25 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS: processo nº 0010135-75.2018.5.15.0009, ajuizado por Juliana Pontil Scala, perante a 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP;

Av. 27 – PENHORA DE 50% DOS DIREITOS DE DEVEDORA FIDUCIANTE: processo nº 1002700-36.2019.8.26.0625, ajuizado pelo Banco do Brasil S.A., perante a 1ª Vara Cível de Taubaté/SP.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 4.002,75, sendo **R\$ 2.283,15** referentes às parcelas vincendas do Parcelamento de Débitos nº 942715/2025 e **R\$ 1.719,60** referentes às parcelas vincendas de IPTU/TRL do exercício de 2026, conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé/SP, em 04/09/2026. O extrato não apresenta parcelas vencidas na data da consulta.

DÉBITOS FIDUCIÁRIOS – R\$ 478.629,68, referentes ao saldo devedor do contrato garantido por alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, constando o pagamento de R\$ 460.960,54, com 146 parcelas vincendas e nenhuma parcela em atraso, conforme informações atualizadas em 31/07/2026 (fls. 1.038/1.051 dos autos).

DÉBITOS CONDOMINIAIS – R\$ 23.023,27, conforme extrato emitido pela administração do Condomínio Residencial Campos do Conde II, atualizado até 23/07/2026 (fl. 1.036 dos autos).



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 129.449,22 (junho/2025 – fls. 912/920 dos autos).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Tremembé, Estado de São Paulo.

Tremembé, 08 de setembro de 2026.

JULIANA GUIMARAES ORNELLAS
JUÍZA DE DIREITO



Edital Publicado em:

08/09/2026 às 17:54 hs

Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



<https://d3r4ngrkezrhn6.cloudfront.net/public/bomvalorjudicial/anexo/1788900879.pdf>