



10ª VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MACEDO ANDRADE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PROTETORES DE PNEUS LTDA - EPP (CNPJ/MF Nº 06.012.524/0001-89)**, na presença de seu sócio **ANTONIO GOMES DE ANDRADE (CPF/MF Nº 682.610.394-04)**; e bem como terceiros interessados: **ESPÓLIO DE MARIA ALICE FERNANDES FERREIRA (CPF/MF Nº 160.518.268-07)**; **MANUEL DE JESUS FERREIRA (CPF/MF Nº 271.372.448-15)** e seu cônjuge se casado for; **CARLOS ALBERTO FERNANDES FERREIRA (CPF/MF Nº 009.951.908-95)** e seu cônjuge se casado for; **MARIA DE FÁTIMA FERNANDES FERREIRA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 103.237.718-66)** e seu cônjuge **ALEXANDRE REBORDÃO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 114.239.078-09)**; **JOSÉ MARIA FERREIRA (CPF/MF Nº 107.080.818-00)** e seu cônjuge **JOAQUINA DE JESUS (CPF/MF Nº 160.518.228-10)**; **MANUEL FERNANDES FERREIRA (CPF/MF Nº 073.747.518-85)** e seu cônjuge **SUSANE NEPOMUCENO FERNANDES FERREIRA (CPF/MF Nº 111.956.568-58)**; **LETICIA GARCIA THOMAZ (CPF/MF Nº 450.157.278-79)**; **LARISSA GARCIA THOMAZ (CPF/MF Nº 524.318.508-62)**; **ESPÓLIO DE MARIA EUGÊNIA MARTINS FERREIRA (CPF/MF Nº 160.517.668-04)**; **GUILHERMINO DE JESUS FERREIRA (CPF/MF Nº 271.370.668-87)** e seu cônjuge se casado for; **OSVALDO MAZONI (CPF/MF Nº 566.899.428-72)** e seu cônjuge **MARVILE MINICHELLI MAZONI (CPF/MF Nº 269.914.368-52)**; **ROBERTO DO ESPIRITO SANTO (CPF/MF Nº 594.891.119-53)** e seu cônjuge **MARIA JOSÉ LUCENA ESPIRITO SANTO (CPF/MF Nº 283.368.898-92)**; **ROBERTO RUFATTO POLTRONIERI (CPF/MF Nº 301.230.898-91)** e seu cônjuge **IVANETE DE ALMEIDA POLTRONIERI (CPF/MF Nº 295.624.748-44)**; **ALEXANDRE FERNANDES FERREIRA (CPF/MF Nº 253.375.318-16)** e seu cônjuge **ADRIANA CRISTINA DOS SANTOS RIBEIRO (CPF/MF Nº 165.002.418-51)**; **OCIMAR FERREIRA (CPF/MF Nº 025.015.248-70)**; **MARCIA FERNANDES FERREIRA (CPF/MF Nº 294.502.058-09)**; **DENIS AUGUSTO PARADINHA (CPF/MF Nº 298.052.518-96)**; **PAULO ROBERTO FERREIRA (CPF/MF Nº 281.892.139-20)**; **JOSE LUIZ FERREIRA (CPF/MF Nº 204.182.649-53)**; **JPF INDUSTRIA E COMERCIO DE COMPONENTES ELETRÔNICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 55.510.366/0001-00)**; **AVFINE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA – EPP (CNPJ/MF Nº 11.919.429/0001-01)**; **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ/MF Nº 90.400.888/0001-42)**; **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS MAIA (CNPJ/MF Nº 05.407.727/0001-01)**; **GIOVANI MACEDO BARCOS (CPF/MF Nº 410.702.868-26)**, **GIOVANA MACEDO BARCOS (CPF/MF Nº 410.702.878-06)** e **VANDERLEI ALBERTO CHOQUETTA (CPF/MF Nº 016.368.358-13)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Lincoln Antônio Andrade de Moura, da 10ª Vara Cível - Foro de Guarulhos, 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 dos Embargos à Execução em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARIO WILSON APARECIDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 099.612.288-55)** em face de **MACEDO ANDRADE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PROTETORES DE PNEUS LTDA - EPP (CNPJ/MF Nº 06.012.524/0001-89)**, nos autos do **Processo nº 0026361-03.2019.8.26.0224** (Processo Principal nº 1000250-38.2014.8.26.0224), e foi designada a venda dos direitos aquisitivos 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, nº 313, Apartamento nº 07, Bairro: Parque Renato Maia, Guarulhos/SP - CEP: 07114-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento de nº 07, localizado no 7º e 8º andares, do Residencial Morada dos Maia, situado na Av. Dr.



Renato de Andrade Maia, nº 313 (antigo nº 309), “Cidade Maia”, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, possuindo a área útil ou privada 310,00m²; área comum 129,447m²; área total construída 439,447m²; coeficiente de proporcionalidade 19,73165%; fração ideal do terreno 98,658m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	084.11.35.0057.01.007 (Cadastro: 137512)	
Matrícula Imobiliária nº	90.598	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, nº 313, Vaga de Garagem dupla 1 e 2, Bairro: Parque Renato Maia, Guarulhos/SP - CEP: 07114-000 - **Descrição do Imóvel:** Vaga de Garagem Dupla 01/02, localizada no subsolo, do Residencial Morada dos Maia, situado na Av. Dr. Renato de Andrade Maia, nº 313 (antigo nº 309), “Cidade Maia”, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, área útil ou privativa 19,80m²; área comum 4,134m²; área total construída 23,934m²; coeficiente de proporcionalidade 0,63014%; fração ideal do terreno 3,151m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	084.11.35.0057.01.007 (Cadastro: 137512)	
Matrícula Imobiliária nº	90.599	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, nº 313, Vaga de Garagem 16, Bairro: Parque Renato Maia, Guarulhos/SP - CEP: 07114-000 - **Descrição do Imóvel:** Vaga de Garagem Simples 16, localizada no subsolo, do Residencial Morada dos Maia, situado na Av. Dr. Renato de Andrade Maia, nº 313 (antigo nº 309), “Cidade Maia”, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, área útil ou privativa 9,90m²; área comum 2,067m²; área total construída 11,967m²; coeficiente de proporcionalidade 0,31507%; fração ideal do terreno 1,575m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	084.11.35.0057.01.007 (Cadastro: 137512)	
Matrícula Imobiliária nº	90.607	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP

Informações para os Lotes 01,02 e 03:

Débitos Tributários: R\$ 127.319,05 (Jun/2022), sendo R\$ 114.180,52 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 2016 a 2021 e R\$ 13.138,53 referente ao IPTU de 2022. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 477.891,33 (Jan/2022 - Fls. 570/571 - Processo nº 1023061-21.2016.8.26.0224).



OBS 01: O Condomínio é composto por academia e salão de festa com churrasqueira e jardim (Laudo de Avaliação Fls. 131/154).

OBS 02: Há execuções fiscais (Processos nºs 1518340-32.2017.8.26.0224, 1526647-38.2018.8.26.0224 e 1517874-67.2019.8.26.0224) executando os débitos tributários no importe de R\$ 61.296,05 (Jun/2022).

LOTE 04 - Localização do Imóvel: Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, nº 329 (antigo 315), Bairro: Parque Renato Maia, Guarulhos/SP - CEP: 07114-000 - **Descrição do Imóvel:** Fração ideal de 1/7 do imóvel coligado ao Condomínio Residencial Morada Dos Maia, com área construída de 345,41m² (Anteriormente descrito como: de Um terreno constituído pelo lote 20, da quadra 05, do loteamento denominado "Cidade Maia", perímetro urbano de Guarulhos, medindo 4,00ms., de frente para a Avenida Dr. Renato de Andrade de Maia, em curva para a Rua 02, do lado esquerdo mede 25,00m confrontando com o lote 19; do lado direito mede 18,00ms., confrontando com a Rua 02, e nos fundos mede 11,00ms., onde confrontando com o lote 21, encerrando a área de 265,00ms²).

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº			084.11.35.0025.00.000	
Matrícula Imobiliária nº			43.935	2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 27	27/01/2021	Existência de Ação	Proc. nº 1019818-30.2020.8.26.0224	Banco Santander (Brasil) S/A
Av. 28	17/01/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1001817-49.2019.5.02.0321	Vanderlei Alberto Choquetta

OBS 01: Trata-se de um imóvel destinado exclusivamente para guarda de veículos.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção desse edital, respectivo ao lote 04. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os quatro lotes acima descritos foram avaliados como um único bem, de modo que serão leiloados da mesma forma, isto é, um único lote.

OBS 02: O executado adquiriu os imóveis supramencionados por meio de Compromisso de Compra e Venda/Permuta (Fls. 79/83). Em razão da não averbação do Compromisso de Compra e Venda, fora deferido a penhora dos direitos aquisitivos que o Executado possui sobre os bens imóveis (fls. 126). As referidas penhoras não foram averbadas nas Certidões das Matrículas dos Imóveis.

OBS 03: Nos Embargos à Execução de Cotas Condominiais (Processo nº 1046625-29.2016.8.26.0224) em sede recursal de Apelação, interposta pelos proprietários tabulares das matrículas imobiliárias, foi reconhecido que estes não são proprietários de fato, tendo em vista a cele-



bração do Compromisso de Compra e Venda/Permuta (fls. 79/83 – Processo Principal) e a inexistência de vínculo direto com os bens imóveis ora leiloados, portanto, os proprietários tabulares não possuem direitos e obrigações sobre os imóveis em questão.

OBS 04: Os imóveis descritos nos Lotes 01, 02 e 03 possuem um único número de Inscrição Municipal e o Lote 04 possui um número de Inscrição Municipal individualizado.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.195.775,02 (Mar/2022 - Homologação fls. 491).

Valor Atualizado do imóvel: R\$ 1.234.401,38 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Exequendo: R\$ 107.351,47 (Fev/2022 - fls. 463/464).

02 - A 1ª praça terá início em 05 de agosto de 2022, às 17 horas, e se encerrará no dia 08 de agosto de 2022, às 17 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 08 de agosto de 2022, às 17 horas, e se encerrará em 29 de agosto de 2022, às 17 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - 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).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - 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).



08 - 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 nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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). 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).

11 - 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

01.311-300 - 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.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 01 de julho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA
JUIZ DE DIREITO