



8ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **WANDERLEY ANTÔNIO MAROTTI** (CPF/MF nº 028.937.668-89), e sua cônjuge, **MARGARETE GUAZZELI MAROTTI** (CPF/MF nº 107.573.728-13), **GABRIELA SANCHES NAPOLEÃO** (CPF/MF nº 394.611.008-84) e **DENILSON LAMBERTINI NAPOLEÃO** (CPF/MF nº 045.843.128-18), e seus cônjuges, se casados forem; os coproprietários: **PEDRO WALDOMIRO MAROTTI** (CPF/MF nº 308.584.618-20), **SONIA REGINA TOGNERI** (CPF/MF nº 632.655.918-91) e seu cônjuge, **OTAVIO SILVIO TOGNERI** (CPF/MF nº 584.943.168-34), **GILBERTO JOSÉ MAROTTI** (CPF/MF nº 028.846.098-73), e sua cônjuge **ANDREA REGINA FELICIO MAROTTI** (CPF/MF nº 105.616.708-46) e **VALMIR ROBERTO MAROTTI** (CPF/MF nº 140.140.748-03); o interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO PESSOA** (CPF/MF nº 01.563.502/0001-93); bem como os credores interessados: **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04), **ISRAEL NOGUEIRA CORDEIRO** (CPF/MF nº 326.998.038-80), **JOSINALDO DA CONCEICAO MACEDO** (CPF/MF nº 046.646.165-89), **YUKI ISHIKY CAMPOS SILVA** (CPF/MF nº 364.414.218-10), **TIAGO BENEDITO CLARO** (CPF/MF nº 343.025.118-42), **SONIA MARIA COLTRI** (CPF/MF nº 058.581.538-01), **MARCIO ROSETI** (CPF/MF nº 163.550.608-55), **VICENTE NOGUEIRA** (CPF/MF nº 008.484.948-73), **DANILO APARECIDO MARCO** (CPF/MF nº 335.980.868-14), **JOSE ARI-MATEIA DE MOURA** (CPF/MF nº 470.180.893-87), **JOANA D ARC VELOSO ROCHA DA SILVA** (CPF/MF nº 218.011.728-03), **ELIDIA DA SILVA CAETANO FERNANDES** (CPF/MF nº 361.233.628-28), **ALTAIR OLIVEIRA SILVA** (CPF/MF nº 007.454.838-79), **EDNA BOTELHO SERRA** (CPF/MF nº 033.618.818-89), **KAREN PATRICIA SOARES DE PAULO** (CPF/MF nº 291.815.098-39), **JOÃO BRÁULIO ANDRADE DE SANTANA** (CPF/MF nº 284.623.078-13), **MAGALI HELENA DA SILVA** (CPF/MF nº 306.297.158-40), **IZILDA CONCEIÇÃO NOGUEIRA** (CPF/MF nº 178.426.408-31), **ANDERSON PEREIRA DE OLIVEIRA** (CPF/MF nº 402.302.158-07), **ANTÔNIO APARECIDO JESUS DOS SANTOS** (CPF/MF nº 097.949.668-35), **LUCIANO AGOSTINHO DOS SANTOS** (CPF/MF nº 273.432.458-05), **KETHELIN APARECIDA PEREIRA ALVES** (CPF/MF nº 373.481.798-60), **MARIANA CAVALCANTE DA SILVA** (CPF/MF nº 385.686.348-69), **MARIANA CAVALCANTE DA SILVA** (CPF/MF nº 385.686.348-69); **KAREN PATRICIA SOARES DE PAULO** (CNPJ/MF nº 291.815.098-39), **VITOR HUGO BALDIM OLIVEIRA** (CPF/MF nº 494.821.688-79), **LEONARDO SANTANA** (CPF/MF nº 325.811.178-26), **BIANCA MOURA DA CUNHA** (CPF/MF nº 421.877.578-89), **KAREN PATRÍCIA SOARES DE PAULO** (CPF/MF nº 291.815.098-39), **ELIDIA DA SILVA CAETANO FERNANDES** (CPF/MF nº 361.233.628-28), **JUDIVAN NEVES DE BARROS** (CPF/MF nº 043.836.834-79), **GERVERSON EPIFANIO DA SILVA** (CPF/MF nº 268.431.868-90), **VANESSA ARAUJO DE ALMEIDA** (CPF/MF nº 444.134.178-44) e **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** (CNPJ/MF nº 46.523.239/0001-47).

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Dall'Olio, da 8ª Vara Cível – Foro de São Bernardo do Campo, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **MGC CAPITAL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ/MF nº 22.235.913/0001-20) (sucessora do polo ativo – fls. 292/293 e 327) em face de **WANDERLEY ANTÔNIO MAROTTI** (CPF/MF nº 028.937.668-89), **GABRIELA SANCHES NAPOLEÃO** (CPF/MF nº 394.611.008-84) e **DENILSON LAMBERTINI NAPOLEÃO** (CPF/MF nº 045.843.128-18), nos autos do Processo nº 1014930-07.2016.8.26.0564, e foi designada a venda do bem descrito 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 – IMÓVEL

Lote 01 - Localização do Imóvel: Avenida Luiz Pequini, nº 216, Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09780-250 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 248,23m² de área construída e 115,25m² de área total de terreno, anteriormente descrito como um prédio residencial, medindo 5,45 metros de frente para a Avenida Luiz Pequini, por 20,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, confrontando com o prédio nº 210 da mesma Avenida, 21,15 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o prédio nº 222 da mesma Avenida, e 5,40 metros nos fundos, confrontando com o lote 12 da mesma quadra, encerrando a área de 115,25m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		003.058.044.000		
Matrícula Imobiliária nº		149.051		
		1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	29/05/2017	Protesto contra a Alienação	Proc. nº 1007204-45.2017.8.26.0564	Itaú Unibanco S/A
Av. 05	18/10/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 1000566-13.2016.5.02.0608	Israel Nogueira Cordeiro
Av. 06	29/05/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 1000442-30.2016.5.02.0608	Josinaldo da Conceição Macedo
Av. 07	29/05/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 1000462-21.2016.5.02.0608	Yuki Ishiky Campos Silva
Av. 08	29/05/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 1000479-57.2016.5.02.0608	Tiago Benedito Claro
Av. 09	08/08/2019	Penhora	Proc. nº 1001214-44.2017.5.02.0612	Sonia Maria Coltri
Av. 15	03/09/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 1000467-34.2016.5.02.0611	Marcio Roseti
Av. 17	22/12/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 1000456-32.2016.5.02.0602	Vicente Nogueira
Av. 18	22/12/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 1000588-74.2016.5.02.0607	Danilo Aparecido Marco
Av.19	30/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000535-93.2016.5.02.0607	Jose Arimateia De Moura
Av. 20	30/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000470-80.2016.5.02.0613	Joana D Arc Veloso Rocha Da Silva
Av. 23	30/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000471-98.2016.5.02.0602	Elidia da Silva Caetano Fernandes
Av. 24	30/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000504-55.2016.5.02.0613	Altair Oliveira Silva
Av. 25	30/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000967-03.2016.5.02.0611	Edna Botelho Serra
Av. 28	08/11/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0002672-42.2012.5.02.0466	Karen Patrícia Soares De Paulo
Av. 29	09/11/2021	Penhora	Proc. nº 1000779-34.2014.5.02.0464	João Bráulio Andrade de Santana
Av. 30	17/11/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1001526-75.2016.5.02.0605	Magali Helena da Silva
Av. 34	09/03/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1001018-08.2016.5.02.0613	Izilda Conceição Nogueira



Av. 35	23/03/2022	Penhora		Proc. nº 1014089-12.2016.8.26.0564	Itaú Unibanco S.A.
Av. 37	24/05/2022	Penhora quenda	Exe-	Proc. nº 1014930-07.2016.8.26.0564	MGC Capital Consultoria e Participações LTDA.
Av. 38	13/07/2022	Indisponibilidade		Proc. nº 0010069-27.2018.5.15.0064	Anderson Pereira de Oliveira
Av. 39	13/07/2022	Indisponibilidade		Proc. nº 0010566-12.2016.5.15.0064	Antônio Aparecido Jesus dos Santos.
Av. 40	13/07/2022	Indisponibilidade		Proc. nº 1002518-79.2015.5.02.0602	Luciano Agostinho dos Santos
Av. 41	13/07/2022	Indisponibilidade		Proc. nº 1000264-08.2015.5.02.0482	Kethelin Aparecida Pereira Alves.
Av. 42	13/07/2022	Indisponibilidade		Proc. nº 1002518-79.2015.5.02.0602	Luciano Agostinho dos Santos
Av. 43	13/07/2022	Indisponibilidade		Proc. nº 1001540-65.2016.5.02.0603	Mariana Cavalcante da Silva
Av. 44	13/07/2022	Indisponibilidade		Proc. nº 1001526-75.2016.5.02.0605	Magali Helena da Silva
Av. 47	13/07/2022	Penhora		Proc. nº 1001540-65.2016.5.02.0603	Mariana Cavalcante da Silva
Av. 48	08/02/2023	Indisponibilidade		Proc. nº 0002672-42.2012.5.02.0466	Karen Patricia Soares de Paulo
Av. 49	17/02/2023	Indisponibilidade		Proc. nº 1002273-91.2017.5.02.0604	Vitor Hugo Baldim Oliveira
Av. 55	16/03/2023	Indisponibilidade		Proc. nº 1000266-02.2017.5.02.0613	Leonardo Santana
Av. 56	24/03/2023	Indisponibilidade		Proc. nº 1000432-68.2016.5.02.0613	Gerverson Epifanio da Silva
Av. 57	06/06/2023	Indisponibilidade		Proc. nº 1001397-73.2016.5.02.0604	Vanessa Araujo de Almeida

OBS 01: Um imóvel residencial com 248,23m² de área construída e 115,25m² de área total de terreno, composto por 03 (três) pavimentos. O pavimento térreo possui sala, cozinha, área de serviço banheiro e despensa. O pavimento superior é composto por 01 (uma) suíte, 02 (dois) quartos e banheiro no corredor. O pavimento inferior possui garagem para 02 (dois) veículos (Laudo de Avaliação às fls. 641/743).

OBS 02: A Certidão de Valor Venal do referido imóvel informa que a área construída do mesmo é de 248,23m², no entanto, o Laudo de Avaliação às fls. 641/743 e a Matrícula Imobiliária constam que a área construída é de 107,91m².

OBS 03: Foi deferida a penhora de 12,5% de propriedade do executado em relação ao imóvel (Fls. 512/513), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS 04: Foi deferida a substituição do polo ativo na presente ação, tendo em vista que a empresa MGC Capital Consultoria e Participações LTDA, adquiriu a totalidade dos direitos de crédito e obrigações de titularidade do Banco Itaú Unibanco S.A (fls. 292/293 e 327).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
--------------	---------------------	-------	-----------------	----------------------------



Fls. 1041/1086	Fls. 1087	R\$ 37.715,16 (Mar/2023)	Proc. nº 1000535- 93.2016.5.02.0607	Jose Arimateia de Moura
Fls. 1109/1120	-	R\$ 295.321,13 (Abr/2023)	Proc. nº 0002672- 42.2012.5.02.0466	Karen Patrícia Soares de Paulo
Fls. 1409/1412	Fls. 1455	R\$ 24.873,40 (Jun/2023)	Proc. nº 1000471- 98.2016.5.02.0602	Elidia da Silva Caetano Fernandes
Fls. 1413/1454	Fls. 1455	R\$ 93.343,06 (Jul/2023)	Proc. nº 1001755- 83.2017.5.02.0610	Judivan Neves de Barros

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 450.000,00 (Set/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 641/743 – Homologação às fls. 748).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 562.074,50 (Jul/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 889,80 (Jul/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 1041/1086	Fls. 1087	R\$ 37.715,16 (Mar/2023)	Proc. nº 1000535- 93.2016.5.02.0607	Jose Arimateia de Moura
Fls. 1109/1120	-	R\$ 295.321,13 (Abr/2023)	Proc. nº 0002672- 42.2012.5.02.0466	Karen Patrícia Soares de Paulo
Fls. 1409/1412	Fls. 1455	R\$ 24.873,40 (Jun/2023)	Proc. nº 1000471- 98.2016.5.02.0602	Elidia da Silva Caetano Fernandes
Fls. 1413/1454	Fls. 1455	R\$ 93.343,06 (Jul/2023)	Proc. nº 1001755- 83.2017.5.02.0610	Judivan Neves de Barros

Débito Exequendo: R\$ 952.908,20 (Abr/2023).

02 - A 1ª praça terá início em **18 de agosto de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 21 de agosto de 2023, às 16 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 21 de agosto de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 13 de setembro de 2023, às 16 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 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 meses. 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 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. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, 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, 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). 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).

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 (artigo 908, §1º, do CPC), 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 - 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).

14 - 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).

15 - 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 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - 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 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.

17 - 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, 12 de julho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUSTAVO DALL'OLIO
JUIZ DE DIREITO