



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **MARCELO AUGUSTO OLIVEIRA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1009461-07.2022.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: MARCOS MARTINELLI PEREIRA (CPF/MF nº 279.918.088-40)

EXECUTADOS: GLAIDSON TADEU ROSA (CPF/MF nº 273.830.478-85); CARLOS EDUARDO DE LUCAS (CPF/MF nº 205.119.098-45); SOLARIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (CNPJ/MF nº 36.520.680/0001-11); UPPER INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 21.075.811/0001-21); MSKONFORTO SOFÁS E COLCHÕES LTDA (CNPJ/MF nº 33.946.887/0001-64); MSK ADMINISTRAÇÃO E CORRETAGEM DE SEGUROS LTDA. (CNPJ/MF nº 15.912.281/0001-26); VIVVA COMÉRCIO VAREJISTA DE COSMÉTICO LTDA. (CNPJ/MF nº 36.705.745/0001-01); RR FAMÍLIA PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 37.729.323/0001-20); MSK SERVIÇOS DIGITAIS LTDA. (CNPJ/MF nº 11.990.838/0001-96); MSK OPERAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA (CNPJ/MF nº 23.206.780/0001-26)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM (CNPJ nº 46.634.051/0001-76); ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 4 (CNPJ nº 20.537.433/0001-98); penhora no rosto dos autos, referente ao processo nº 0034219-96.2024.8.26.0002, em trâmite perante a 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; e penhora no rosto dos autos, referente ao processo nº 1089203-78.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **24 de Fevereiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **03 de Março de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **03 de Março de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **24 de Março de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

DESCRIÇÃO DO BEM – Lote de terreno comercial nº 10 da quadra "CO8" do loteamento denominado ALPHAVILLE VOTORANTIM FASE 3, comercialmente identificado por ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 4, situado em Votorantim/SP, no bairro do Vossoroca, com frente para a Rua Júlio Cassola, onde mede 14,78 metros em curva, nos fundos mede 14,19 metros, onde confronta com a Viela Três, da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 32,00 metros, onde confronta do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 11, e do lado esquerdo de igual orientação, com o lote nº 09, encerrando a área de 463,26 metros quadrados. **CONTRIBUINTE** nº 13.32.46.1026.00.000.0.10. **MATRÍCULA** – 14.982 do Cartório de Registro de Imóveis de Votorantim/SP. **AValiação DO BEM** - R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 2.320 em Março de 2025 e R\$ 512.832,42 (quinhentos e doze mil, oitocentos e trinta e dois reais e quarenta e dois centavos) atualizado até **Novembro de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 372.200,92 (trezentos e setenta e dois mil e duzentos reais e noventa e dois centavos), em julho de 2025.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av. 12** (04/11/2022) - Arresto referente ao processo nº 0006096-56.2022.8.26.0100 em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **Av. 13** (06/07/2023) - Indisponibilidade de bens referente ao processo nº 1001359-31.2021.8.26.0228 em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, **Av. 14** (02/08/2023) - Arresto referente ao processo nº 1006528-64.2022.8.26.0292 em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Jacareí/SP, **Av. 15** (12/06/2024) - Penhora referente ao processo nº 0006740-28.2024.8.26.0100 em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, **Av. 16** (23/09/2024) - Penhora exequenda; **Av. 17** (03/12/2024) - Arresto referente ao processo nº 0056689-21.2024.8.26.0100 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **Av. 18** (14/02/2025) - Penhora referente ao processo nº 0003948-10.2024.8.26.0292 em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Jacareí/SP; **Av. 19** (28/04/2025) - Indisponibilidade de bens referente ao processo nº 1001451-43.2024.5.02.0027 em trâmite perante a 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Observação I: Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de Votorantim, eventuais débitos não foram localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se o bem penhorado possui débitos de IPTU em aberto e/ou inscritos em dívida ativa. Observação II: Conforme diligência realizada, identificamos a existência de débitos condominiais em aberto, cujo nº processo é o 1004145-62.2025.8.26.0663, perfazendo o valor de R\$ 5.472,78 (cinco mil, quatrocentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos) em Julho de 2025.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo após a aprovação do edital pelo juízo, será devido ao Leiloeiro



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** MARCOS MARTINELLI PEREIRA (CPF/MF nº 279.918.088-40); **EXECUTADOS:** GLAIDSON TADEU ROSA (CPF/MF nº 273.830.478-85); CARLOS EDUARDO DE LUCAS (CPF/MF nº 205.119.098-45); SOLARIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (CNPJ/MF nº 36.520.680/0001-11); UPPER INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 21.075.811/0001-21); MSKONFORTO SOFÁS E COLCHÕES LTDA (CNPJ/MF nº 33.946.887/0001-64); MSK ADMINISTRAÇÃO E CORRETAGEM DE SEGUROS LTDA. (CNPJ/MF nº 15.912.281/0001-26); VIVVA COMÉRCIO VAREJISTA DE COSMÉTICO LTDA. (CNPJ/MF nº 36.705.745/0001-01); RR FAMÍLIA PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 37.729.323/0001-20); MSK SERVIÇOS DIGITAIS LTDA. (CNPJ/MF nº 11.990.838/0001-96); MSK OPERAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA (CNPJ/MF nº 23.206.780/0001-26); **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM (CNPJ nº 46.634.051/0001-76); penhora no rosto dos autos, referente ao processo nº 0034219-96.2024.8.26.0002, em trâmite perante a 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; e penhora no rosto dos autos, referente ao processo nº 1089203-78.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

Dr. Marcelo Augusto Oliveira
Juiz de Direito