



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **GAFISA SPE – 123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 12.707.666/0001-63)**; da proprietária: **MARAVILLE GFSA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 12.707.307/0001-06)**; do terceiro interessado: **GO MARAVILLE (CNPJ/MF Nº 28.979.738/0001-61)**; bem como dos credores: **ADENILDO GALDINO ALVES (CPF/MF Nº 157.089.478-70)**, **EGON HENRIQUE PUDELL (CPF/MF Nº 456.536.239-20)**, **BRUNNO RAFAEL VERSALLI SERAFINI (CPF/MF Nº 060.494.729-12)**, **CONDOMÍNIO NEOGARDEN (CNPJ/MF Nº 15.263.126/0001-98)**, **RODRIGO SILVA CABRAL (CPF/MF Nº 051.691.217-84)**, **FERNANDA GRIECCO (CPF/MF Nº 267.035.418-17)** e **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ (CNPJ/MF Nº 45.780.103/0001-50)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, da 1ª Vara Cível – Foro de Itatiba, 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 Declaratório de Rescisão de Contrato de Compra e Venda de Imóveis c/c Devolução das Parcelas Pagas em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ESPÓLIO DE CLAYTON MINGOTTI** representado pelo inventariante **MURILO SOARES MINGOTTI** representado por sua tutora **GESSIRA DOMINGUES MAICEL (CPF/MF Nº 291.088.628-00)**, **CLAUDINEI MINGOTTI (CPF/MF Nº 248.308.738-84)** e **SIBELI MARQUESIN MINGOTTI (CPF/MF Nº 263.064.658-04)** em face de **GAFISA SPE – 123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 12.707.666/0001-63)**, nos autos do **Processo nº 0002526-04.2022.8.26.0281** (Processo Principal nº 1002554-86.2021.8.26.0281), e foi designada a venda do bem abaixo descrito, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua União, nº 452, Apartamento nº 105, Torre A, do Condomínio Go Maraville, Parque União, Jundiaí/SP – CEP: 13206-650 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 105, localizado no décimo pavimento da Torre A – Edifício Happy, integrante do empreendimento denominado Go Maraville, situado na Rua União, na cidade e comarca de Jundiaí. Tendo 60,860m² de área privativa, 48,083m² de área comum, já incluída a área correspondente a uma vaga de garagem, perfazendo a área total de 108,943m², correspondendo a fração ideal de 0,003546 do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem localizada no Edifício Garagem Coletiva do condomínio.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	12.029.1151	
Matrícula Imobiliária nº	160.858	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 08	19/08/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0002526-04.2022.8.26.0281	Espólio de Clayton Mingotti, Claudinei Mingotti e Sibeli Marquesin Mingotti
Av. 09	18/10/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000460-03.2020.5.02.0708	Adenildo Galdino Alves





Av. 10	09/12/2024	Penhora	Proc. nº 00001438-37.2024.8.26.0562	Egon Henrique Pudell
Av.11	13/12/2025	Penhora	Proc. nº 0015636-79.2023.8.16.0001	Brunno Rafael Versalli Serafini e Condomínio Neogarden
Av. 12	07/03/2025	Penhora	Proc. nº 0007472-46.2016.8.19.0209	Rodrigo Silva Cabral
Av. 13	02/04/2025	Penhora	Proc. nº 0016678-55.2014.8.19.0209	Fernanda Grieco

OBS.01: A proprietária do imóvel, a empresa Maraville GFSA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, concordou com a penhora do imóvel objeto do Leilão, conforme às fls. 414.

OBS.02: O imóvel possui direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem coletiva do condomínio (Matrícula Imobiliária).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 433.224,53 (Out/2024 – Avaliação às fls. 535 – Homologação às fls. 544/546).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 452.055,51 (Jun/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Fls. 617/621	Fls. 976	R\$ 141.114,13 (Fev/2025)	Proc. nº 0019499-50.2011.8.26.0562	Egon Henrique Pudell
Fls. 632/777 803/823	Fls. 976	R\$ 245.556,24 (Mai/2023)	Proc. nº 0015636-79.2023.8.16.0001	Brunno Rafael Versalli Serafini e Condomínio Neogarden

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 900,48. (Jun/2025) referente aos débitos correspondentes ao ano vigente. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 202.626,08 (Out/2024 – Fls. 514).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **22 de agosto de 2025, às 16 horas, e se encerrará no dia 25 de agosto de 2025, 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 25 de agosto de 2025, às 16 horas, e se encerrará em 16 de setembro de 2025, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 80% 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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 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 através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão (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).

10 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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 – PRORROGAÇÃO: 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 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, 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 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 – PUBLICAÇÃO: 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 08 de julho de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. RENATA HELOISA DA SILVA SALLES
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

