

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **JOSÉ JOAQUIM FERNANDES RODRIGUES** (CPF 005.108.608-50), cônjuge/coproprietária **DULCE ALMEIDA CALDEIRA RODRIGUES**, (CPF 070.123.968-90), dos credores trabalhistas **GABRIEL BATISTA DA CRUZ** (CPF 078.995.255-60), **JOSÉ ADALTO ARAÚJO** (CPF 728.496.738-20), **GILBERTO CORDEIRO DA SILVA** (CPF 527.478.595-68), **ROSA MARIA CAPARROS RODRIGUEZ** (CPF 951.446.688-87), credor/interessado **CONDOMÍNIO VILLAGE SAN RAPHAEL** (CNPJ 05.199.235/0001-78), credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 1010408-48.2020.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ 60.746.948/0001-12).

A Dra. Gladis Naira Cuvero, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA RESIDÊNCIA GEMINADA ASSOBRADADA no. XVII, integrante do CONDOMÍNIO VILLAGE SAN RAPHAEL, com acesso pelo número 799 da Avenida dos Caiçaras, situada no loteamento Jardim Las Palmas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP.**, possuindo a área útil de 59,4914m<sup>2</sup>, a área comum de 1,2142m<sup>2</sup>, a área total construída de 60,7056m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 4,7796%. **Cadastrado pela Prefeitura Municipal nº 1-0149-007-017. Matrícula nº 86.085 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

**OBS: 01** – Conforme o Laudo Pericial (fls. 151/170): “ O imóvel avaliado, situa-se na Av. dos Caiçaras nº 799, casa 17, Bairro Jardim Las Palmas, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Av. dos Caiçaras, Av. Miguel Alonso Gonzales, Rua José Alves de Oliveira e Rua Osvaldo Rubens Lourenço”.

**OBS: 02** – Conforme o Laudo Pericial (fls. 151/170): “O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a “Pérola do Atlântico”, devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

**OBS: 03** – Conforme o Laudo Pericial (fls. 151/170): “O Bairro do imóvel avaliado é o Bairro Jardim Las Palmas, próximo a praia das Astúrias”.

**OBS: 04** – Conforme o Laudo Pericial (fls. 151/170): “A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros”.

**OBS: 05** – Conforme o Laudo Pericial (fls. 151/170): “O imóvel avaliado faz parte de um condomínio com vinte residências geminadas assobradadas, com uma vaga de garagem na entrada da casa”.

**OBS: 06** – Conforme o Laudo Pericial (fls. 151/170): “O imóvel é uma residência geminada duplex, composta na parte superior por dois quartos e um banheiro. Na parte inferior por uma cozinha, uma área de serviço nos fundos, uma sala com uma escada para acesso ao andar superior e na entrada da casa um espaço para um automóvel.

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 263.000,00 (setembro/2021 - Conforme fls. 151/170 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 305.189,64 (abril/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.gaileiloes.com.br](http://www.gaileiloes.com.br).

3. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.4 (01/06/2020)**, PENHORA nos autos da Execução Trabalhista – processo 1000320-88.2018.5.02.0303 em favor de Gabriel Batista da Cruz; conforme **Av.5 (16/08/2021)**, PENHORA nos autos da Execução Civil – processo 1004376-61.2019.8.26.0223 em favor do Banco Bradesco S/A; conforme **Av.6 (31/08/2021)**, Indisponibilidade de bens, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo-SP – processo 1000605-87.2018.5.02.0301 em favor de Rosa Maria Caparros Rodriguez, conforme **Av.7 (19/01/2022)**, Indisponibilidade de bens requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo-SP – processo 1000475-63.2019.5.02.0301 em favor de Gilberto Cordeiro da Silva; conforme **Av.8 (24/02/2022)**, PENHORA EXEQUENDA; conforme **Av.9 (10/08/2022)**, Penhora expedida pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarujá-SP nos autos do processo 1000974-41.2019.5.02.0303 em favor de José Adalto Araújo; conforme **Av.10 (29/03/2023)**, Indisponibilidade de bens requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo-SP – processo 1000974-41.2019.5.02.0303 em favor de José Adalto Araújo. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes a exercícios 2008 a 2010; 2017 a 2023, no valor de R\$ 29.701,39 (até 29/04/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual e a Taxa de Bem estar animal, no valor de R\$ 1.646,34 (até 29/04/2024). Consta às fls. 380/385 ofício para PENHORA no rosto dos autos em favor de Rosa Maria Caparros Rodriguez no valor de R\$32.430,00 atualizado até 31/05/2021. Em consulta acurada no site do Tribunal de Justiça, foi localizada uma Ação de Cobrança de cotas condominiais sob nº 1014313-56.2023.8.26.0223, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá correspondente ao valor de R\$ 3.026,81 (três mil, vinte e seis reais e oitenta e um centavos). Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.
4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 234.627,60 (dezembro/2023 – Conforme fls. 372/373 dos autos).**
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 02/07/2024, às 10hs00min, e termina em 04/07/2024, às 10hs00min e; 2ª Praça começa em 04/07/2024, às 10hs01min, e termina em 06/08/2024, às 10hs00min.
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo

de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

- 9. 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 da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

- 10. COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

- 11. INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

- 12. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

- 13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza propter rem, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de

responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a datada efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis

**14. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

**15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br). Para participar acesse [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

**16. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **JOSÉ JOAQUIM FERNANDES RODRIGUES**, cônjuge/coproprietária **DULCE ALMEIDA CALDEIRA RODRIGUES**, dos credores trabalhistas **GABRIEL BATISTA DA CRUZ, JOSÉ ADALTO ARAÚJO, GILBERTO CORDEIRO DA SILVA, ROSA MARIA CAPARROS RODRIGUEZ**, credor/interessado **CONDOMINIO VILLAGE SAN RAPHAEL**, credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 29 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**GLADIS NAIRA CUVERO**  
**JUÍZA DE DIREITO**