

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **ODAIR ALVES** (CPF 270.486.528-02), dos titulares de domínio **JOSÉ ARIAS MOURELO** (CPF 289.939.938-15) **DEOLINDA ALVES ARIAS** (CPF 162.322.728-38), da titular de domínio e promitente vendedora **GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ 47.462.593/0001-71), dos promitentes compradores e vendedores **GERALDO ANISIO DE MEDEIROS** (CPF 002.419.738-64), **WALDETE NETA VIEIRA DE MEDEIROS** (CPF 782.013.818-15), **TATIANA NETA DE MEDEIROS** (CPF 290.531.578-40), **MARCOS AURELIO DA SILVA MARTINS** (CPF 792.225.444-04), **JOÃO FONTES DE SOUZA JUNIOR** (CPF 117.837.778-42), **FABIANA DE FATIMA CORDEIRO** (CPF 252.493.028-90), **ALESSANDRO CLEMENTE DA SILVA** (CPF 419.907.968-85), **MARCELO EGIDIO LOPES** (CPF 117.984.768-78), **FERNANDA SOARES PARISE** (CPF 317.417.048-63), do credor **AUTO POSTO NOSSA SENHORA DAS MERCÊS LTDA.** (CNPJ 61.392.441/0001-64), dos credores trabalhistas **EDSON GONÇALVES** (CPF 134.064.258-10), **VENÂNCIO SATIRO NEVES** (CPF 025.384.848-20), **JOSÉ MARTINS DOS SANTOS** (CPF 422.747.610-00), **MANOEL DELFINO DE ANDRADE** (CPF 018.196.218-71), **JOSÉ TOMAZ** (CPF 476.274.254-68), **PEDRO BISPO DOS SANTOS** (CPF 018.264.798-64), **JOSÉ ALBERTO DOS SANTOS** (CPF 016.899.708-80), **ANTONIO BARBOSA DA SILVA** (CPF 424.081.489-87), **WANDERLEY JOSÉ BRAGA** (CPF 080.498.728-90), **GENIVALDO JARDIM DIAS** (CPF 097.770.188-35), da credora **VIBRA ENERGIA S/A** (CNPJ 34.274.233/0003-66), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos do Procedimento Comum – Despesas Condominiais nº 0004612-74.2012.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerido por **CONDOMINIO MAR Y CÉU** (CNPJ 62.303.516/0001-62).

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), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS:** Apartamento nº 52-B, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO MAR Y CÉU (Bloco B), situado à Avenida Dom Pedro I, nº 1305, Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., contendo a área útil de 220,87m², a área comum de 41,48m², a área de garagem de uso comum de 11,50m², encerrando a área total construída de 273,85m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,214985% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo o direito de uso de uma vaga em lugar indeterminado e sujeito a auxílio de manobrista na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício. **Cadastro Municipal nº 3-0091-007-036. Matrícula nº 103.176 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

OBS: 01 – Conforme o Laudo Pericial (fls. 391/400): “O Edifício Mar y Céu trata-se de condomínio residencial composto por dois blocos de apartamentos, com quatro pavimentos tipo, distribuídos por quatro (4) apartamentos por andar e pavimento de cobertura, com elevador que serve todos os pavimentos em cada bloco.

Conta com portaria com controle de acesso e garagem coletiva no térreo do edifício.

OBS: 02 – Conforme o Laudo Pericial (fls. 391/400): “O apartamento avaliando nº 52 trata-se de apartamento de cobertura”.

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 510.000,00 (janeiro/2021 - Conforme fls. 387/400 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 620.725,84 (fevereiro/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.gaialeiloes.com.br.

3. **ÔNUS:** Consta na referida matrícula, conforme **Av.01 (26/07/2012)**, PENHORA SOBRE METADE IDEAL – 50% - nos autos da Ação de Procedimento Ordinário – Processo nº 583.00.1990.209398-5 – perante a 27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP em favor de Auto Posto Nossa Senhora das Mercês; conforme **Av.2 (05/06/2018)**, PENHORA SOBRE METADE IDEAL – 50% - nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0229800-56.1995.5.02.0302 – perante a 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de Edson Gonçalves; conforme **Av.3 (01/09/2021)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0229800-56.1995.5.02.0302 - perante a 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de Edson Gonçalves, conforme **Av.4 (17/09/2021)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0130500-90.1996.5.02.0301 - perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de Venâncio Satiro Neves; conforme **Av.5 (18/10/2021)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0190400-38.1995.5.02.0301 - perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de José Martins dos Santos; conforme **Av.6 (08/04/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0130400-38.1996.5.02.0301 - perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de Manoel Delfino de Andrade, conforme **Av.7 (08/04/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0132000-02.1993.5.02.0301 - perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de José Tomaz e Pedro Bispo dos Santos; conforme **Av.8 (29/11/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0131900-44.1993.5.02.0302 - perante a 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de José Alberto dos Santos e Antônia Barbosa da Silva; conforme **Av.9 (07/03/2023)**, PENHORA SOBRE METADE IDEAL – 50% - nos autos da Ação de Procedimento Ordinário – Processo 0527030-52.1999.8.26.0100 perante o 11º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP em favor de Vibra Energia S/A; conforme **Av.10 (14/06/2023)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0158500-76.1991.5.02.0301 - perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de Wanderley José Braga; conforme **Av.11 (27/06/2023)**, INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos dos titulares de domínio José Arias Mourelo e Deolinda Alves Arias, expedida nos autos da Ação Trabalhista – Processo 0035100-20-1994.5.02.0301 - perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT2 em favor de Genivaldo Jardim Dias. Consta dos autos às fls. 178/181, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra entre a titular de domínio Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Geraldo Anísio de Medeiros; às fls. 9/13 Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Transferência de Direitos, entre Waldete Neta Vieira de Medeiros, Tatiana Neta de Medeiros e seu cônjuge Marcos Aurélio da Silva Martins e João Fontes de Souza Junior e seu cônjuge Fabiana de Fátima Cordeiro, às fls. 277/278. Procuração Pública que outorgaram João Fontes de Souza e Fabiana de Fátima Cordeiro em favor de Alessandro Clemente da Silva, às fls. 273/276. Instrumento Particular de Compra e Venda entre Alessandro Clemente da Silva e Marcelo Egídio Lopes; e às fls. 268/272. Contrato Particular de Compra e Venda entre Marcelo Egídio Lopes e Fernanda Soares Parise e Odair Alves. Nenhum dos instrumentos retro foi levado ao competente registro. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes a exercícios 1996 a 2004 e 2008 a 2023, no valor de R\$ 1.135.818,61 (até 12/02/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual e a Taxa de Bem estar animal, no valor de R\$ 11.603,25 (até 12/02/2024). Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.
4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 139.126,73 (abril/2016 – Conforme fls. 227/228 dos autos).**
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.

6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 08/04/2024, às 14hs00min, e termina em 10/04/2024, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 10/04/2024, às 14hs01min, e termina em 09/05/2024, às 14hs00min.
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. Para participar acesse www.gaialeiloes.com.br.

16. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site 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 **ODAIR ALVES**, dos titulares de domínio **JOSÉ ARIAS MOURELO, DEOLINDA ALVES ARIAS**, da titular de domínio e promitente vendedora **GUTIERREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, dos promitentes compradores e vendedores **GERALDO ANISIO DE MEDEIROS, WALDETE NETA VIEIRA DE MEDEIROS, TATIANA NETA DE MEDEIROS, MARCOS AURELIO DA SILVA MARTINS, JOÃO FONTES DE SOUZA JUNIOR, FABIANA DE FATIMA CORDEIRO, ALESSANDRO CLEMENTE DA SILVA, MARCELO EGIDIO LOPES, FERNANDA SOARES PARISE**, do credor **AUTO POSTO NOSSA SENHORA DAS MERCÊS LTDA.**, dos credores trabalhistas **EDSON GONÇALVES, VENÂNCIO SATIRO NEVES, JOSÉ MARTINS DOS SANTOS, MANOEL DELFINO DE ANDRADE, JOSÉ TOMAZ, PEDRO BISPO DOS SANTOS, JOSÉ ALBERTO DOS SANTOS, ANTONIO BARBOSA DA SILVA, WANDERLEY JOSÉ BRAGA, GENIVALDO JARDIM DIAS**, da credora **VIBRA ENERGIA S/A**, do 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, 14 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente, digitei.**

Eu, _____, **Coordenador(a), subscrevi.**

GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO