

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de BEM IMÓVEL e para intimação dos executados **RICARDO MASSAMI SHINOHARA** (CPF 070.096.118-66), **FATIMA CRISTINA LOPES DA SILVA** (CPF 121.419.308-04), do credor **ITAU UNIBANCO S/A** (CNPJ 60.701.190/0001-04), dos credores trabalhistas **RAFAEL MARIANO GOMES** (CPF 333.569.518-66), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ 00.394.460/0216-53), **NILTON CÉZAR GONÇALVES** (CPF 135.941.838-58), **JOSE VANDERLEI DIAS** (CPF 257.456.818-45), **FABIO MECCHI** (CPF 083.876.788-56), **JOÃO NOBRE DE LIRA** (CPF 772.303.108-49), **PAULO EDUARDO MOURA LIMA** (CPF 874.383.808-15), **SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMÉRCIO DE SANTOS** (CNPJ 58.194.499/0001-03), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 1003030-75.2019.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRÃO DE AREIA** (CNPJ 68.012.145/0001-46).

A Dra. Gladis Naira Cuvero, Juiz 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:** Apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Grão de Areia, situado à Rua Rosendo Amado nº 59, no Loteamento denominado Jardim Las Palmas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 61,99250m<sup>2</sup>, a área de garagem de 32,39906m<sup>2</sup>, a área comum de 54,00072m<sup>2</sup>, encerrando a área total construída de 148,39228m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 6,4088% do todo, cabendo ainda o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no sub-solo ou 1º pavimento do edifício, para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, pela ordem de chegada. Cadastro Municipal nº 1-0035-064-003. Matrícula nº 82.932 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.
- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 286.130,38 (maio/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).**
- 3. ÔNUS:** Constam da referida matrícula, conforme **R.7 (18/10/2011)**, HIPOTECA em favor do Itaú Unibanco S/A; conforme **Av.08 (14/08/2015)**, PENHORA nos autos da Ação de Execução Civil – Processo nº 1008928-61.2015.8.26.0562 – perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, em favor de Itaú Unibanco S/A; conforme **Av.11 (18/12/2017)**, PENHORA nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 0002283-92.2013.5.02.0443 – perante a 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP – TRT2, em que figura como reclamante Rafael Mariano Gomes; conforme **Av.13 (27/04/2018)**, PENHORA nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 0001322-83.2015.5.02.0443 – perante a 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP – TRT2, em que figura como reclamante Ministério da Fazenda; conforme **Av.14 (04/09/2018)**, PENHORA nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 0001648-31.2015.5.02.0447 – perante a 7ª Vara do Trabalho de Santos/SP – TRT2, em que figura como reclamante Nilton César Gonçalves; conforme **Av.15 (28/05/2019)**, INDISPONIBILIDADE dos bens do ora coexecutado Ricardo Massami Shinohara, decretada nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 0011877-72.2015.5.15.0064 – perante a Vara do Trabalho de Itanhaém/SP – TRT15, em que figura como reclamante José Vanderlei Dias; conforme **Av.16 (05/06/2019)** e **Av.19 (07/02/2020)**, respectivamente, INDISPONIBILIDADE dos bens do ora coexecutado Ricardo Massami Shinohara e PENHORA nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 0011404-86.2015.5.15.0064 – perante a Vara do Trabalho de Itanhaém/SP – TRT15, em favor de Fabio Mecchi; conforme **Av.17 (05/06/2019)**, INDISPONIBILIDADE dos bens do ora coexecutado Ricardo Massami Shinohara, decretada nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 0011602-26.2015.5.15.0064 – perante a Vara do Trabalho de Itanhaém/SP – TRT15, em que figura como reclamante João Nobre de Lira; conforme **Av.18 (07/08/2019)**, PENHORA nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 1000424-44.2015.5.02.0252 – perante a 2ª Vara do Trabalho de Cubatão/SP – TRT2, em que figura como reclamante Paulo Eduardo Moura Lima; conforme **Av.20 (13/03/2020)**, a PENHORA EXEQUENDA; e conforme **Av.21 (30/08/2021)**, INDISPONIBILIDADE dos bens do ora coexecutado Ricardo Massami Shinohara,

decretada nos autos da Execução Trabalhista – Processo nº 0000863-84.2015.5.02.0442 – perante a 2ª Vara do Trabalho de Santos/SP – TRT2, em que figura como reclamante Sindicato dos Empregados no Comércio de Santos. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2003 e 2016 a 2021, no valor de R\$ 18.657,77 (até 20/05/2022), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual (parcelas 1 a 5), no valor de R\$ 1.176,76 (até 20/05/2022), **totalizando R\$ 19.834,53 (até 20/05/2022).**

4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 16.157,51 (novembro/2019 - Conforme fls. 180/181 dos autos).**
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 25/07/2022, às 10hs00min, e termina em 28/07/2022, às 10hs00min e; 2ª Praça começa em 28/07/2022, às 10hs01min, e termina em 17/08/2022, 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, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou 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. 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 data da 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados **RICARDO MASSAMI SHINOHARA, FATIMA CRISTINA LOPES DA SILVA**, o credor **ITAU UNIBANCO S/A**, os credores trabalhistas **RAFAEL MARIANO GOMES, MINISTÉRIO DA FAZENDA, NILTON CÉZAR GONÇALVES, JOSE VANDERLEI DIAS, FABIO MECCHI, JOÃO NOBRE DE LIRA, PAULO EDUARDO MOURA LIMA, SINDICATO DOS**

**EMPREGADOS NO COMÉRCIO DE SANTOS**, o credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 27/02/2020, 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, 20 de maio de 2022.

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

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

---

**GLADIS NAIRA CUVERO**

**JUIZA DE DIREITO**