

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 dos requeridos **HÉLIO MARTINE** (CPF 419.283.348-49), **MARIA DENISE MAROTTA MARTINEZ** (CPF do 219.559.388-14), credor trabalhista/interessado **EDUARDO FELIPINI** (CPF158.633.678-90), dos credores **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X. S.A** (CNPJ 37.901.961/0001-87), **DANIELA NALIO SIGLIANO** OAB/SP sob o nº 184.063, do credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ 00.000.000/0001-91), interessada **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP II** (CNPJ 41.199.975/0001-78), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS – Processo nº 1012324-54.2019.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASÍLIA IV** (CNPJ 00.034.260/0001-88).

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 DOS BENS:

A) IMÓVEL: Apartamento nº 92, localizado no 9º andar ou 11º pavimento do Edifício Brasília IV, situado na Avenida General Rondon, nº 342, na Praia do Guarujá, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área privativa de 180,200m², área real comum de 42,672m², a área total de 222,872m² e a fração ideal no terreno de 2,5717%. **Contribuinte nº 1.0016.001.018. Matrícula nº 85.060 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

ÔNUS: Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referente aos exercícios 2015 a 2024, no valor de R\$ 191.245,28 (até 27/06/2025) bem como não inscritos, referente ao exercício atual, no valor de R\$ 12.370,91 (até 27/06/2025).

B) VAGA DE GARAGEM: IMÓVEL: tipo dupla nº 58/66, localizada no subsolo ou 1º pavimento do Edifício Brasília IV, situado na Avenida General Rondon, nº 342, na Praia do Guarujá, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área privativa de 20,00m², área real comum de 16.692m², a área total de 36,692m² e a fração ideal no terreno de 0,2394%. **Contribuinte nº 1.0016.001.092. Matrícula nº 85.061 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

ÔNUS: Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referente aos exercícios 2015 a 2024, no valor de R\$ 11.844,36 (até 27/06/2025) bem como não inscritos, referente ao exercício atual, no valor de R\$ 751,73 (até 27/06/2025).

OBS 01: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 363/399) “Em vistoria, constatou-se que tanto a Avenida General Rondon como as ruas da circunvizinhança são dotadas de melhoramentos públicos essenciais”.

OBS 02: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 363/399) “Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 22 (vinte e dois) anos, em função dos padrões construtivos, materiais de acabamento e dados de registro disponíveis. O condomínio como um todo vem recebendo manutenção adequada”.

OBS 03: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 363/399) “Trata-se de uma unidade condominial composta por sala de estar, sala jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro e quatro dormitórios, sendo dois deles suítes”.

OBS 04: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 363/399) "Os acabamentos mais usuais do conjunto construtivo são: piso cerâmico nos ambientes, azulejos até o teto no banheiro, alvenarias com pintura látex sobre massa fina nos ambientes, esquadrias de alumínio em todas as dependências, entre outros aspectos dessa caracterização".

2. AVALIAÇÃO: R\$ 815.995,21 (setembro/2021 - Conforme fls.363/399 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.004.565,19 (junho/2025 – 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

3. ÔNUS: Consta na matrícula, conforme **R.06 (24/03/2015), Av.07 (13/07/2016), Av.09 (04/01/2021), Av.10 (04/01/2021) e Av.12 (02/07/2021), HIPOTECA** com cláusula de INCOMUNICABILIDADE em favor de Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S/A; conforme **Av.8 (30/07/2020)**, PENHORA nos autos da Ação de Processo Civil – Processo nº 1027330-74.2018.8.26.0114 – perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, em favor do Banco do Brasil S/A; e conforme **Av.11 (30/06/2021)**, a **PENHORA EXEQUENDA**. Consta às fls. 456 a penhora no rosto dos autos, pretendida pelo Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, no valor de R\$ 557.982,74, atualizados até 24/08/2021. Consta às fls.480/503 penhora no rosto dos autos da ação trabalhista – processo 0010866-07.2018.5.15.0095 no valor de R\$ 505.459,42 (outubro/2019) em favor de Eduardo Felipini. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 164.412,03 (novembro/2024 – Conforme fls. 1132/1134 dos autos).

5. VISITAÇÃO: Não há visitação.

6. DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 04/08/2025, às 14hs00min, e termina em 07/08/2025, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 07/08/2025, às 14hs01min, e termina em 29/08/2025, 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 **80% 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: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689 e WhatsApp (11) 9.8270-2280, do e-mail contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua Célia Polo Monteiro, 250, Marambaia Vinhedo, São Paulo/SP, CEP 13287-004. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

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.

Ficam os requeridos **HÉLIO MARTINE, MARIA DENISE MAROTTA MARTINEZ**, credor trabalhista/interessado **EDUARDO FELIPINI**, dos credores **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X. S.A, DANIELA NALIO SIGLIANO** OAB/SP sob o nº 184.063, do credor **BANCO DO BRASIL S/A**, interessada **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP II**, 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, 27 de junho de 2025.

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

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

GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO