

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **HÉLIO MARTINEZ** (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 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), devidamente representado por seu síndico eleito.

A Dra. **GLADIS NAIRA CUVERO**, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar - Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056, realizará o **LEILÃO ON-LINE** através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** (“Gaia Leilões”), em condições que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM:

1. **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**
2. **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.**

LOCALIZAÇÃO: Avenida General Rondon, nº 342, na Praia do Guarujá, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP

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

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.051.188,62 (junho/2026 – 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

DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES:

Em consulta à matrícula 85060, do Ofício do Guarujá, **R.06 (24/03/2015)**, hipoteca em primeiro grau ao Banco do Brasil para garantir dívida contraída pela CAMPCENTER COMERCIO E SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO LTDA (CNPJ/MF nº 04.582.064/0001-07). **Av.07 (13/07/2016)**, retificação e ratificação da Cédula de Crédito Bancário. **Av. 8 (30/07/2020)** Penhora Processo 1027330-74.2018.8.26.0114. **Av.09 (04/01/2021)** cessão de crédito ao Banco do Brasil ao Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A, **Av.10 (04/01/2021)** incomunicabilidade de direitos, **Av.11 (30/06/2021)** penhora exequenda, **Av.12 (02/07/2021)**, HIPOTECA cessão de crédito da Av.9 em favor de Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S/A. **Av.13 (12/06/2025)** penhora na Execução Civil 0004680-79.2020.8.26.0114. **Av.14 (28/07/2025)** penhora processo trabalhista 00108660720185150095. 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. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, o imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referente aos exercícios 2015 a 2025, no valor de R\$ 236748,60 (até 03/07/2026) bem como não inscritos, referente ao exercício atual, no valor de R\$ 12.299,85 (até 01/07/2026). Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, a vaga possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referente aos exercícios 2015 a 2025, no valor de R\$ 14.755,56 (até 01/07/2026) bem como não inscritos, referente ao exercício atual, no valor de R\$ 789,71 (até 01/07/2026).

DÉBITO EXEQUENDO: será atualizado pelo exequente em momento oportuno.

VISITAÇÃO: Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou

documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visita depende de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer, especialmente quando este estiver na posse do executado. Ressalta-se que a arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

DATA DAS PRAÇAS:

- 1ª Praça começa em 18/08/2026, às 14hs00min, e termina em 21/08/2026 às 14hs00min;
- 2ª Praça começa em 21/08/2026, às 14hs01min, e termina em 11/09/2026, às 14hs00min.

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%** (*sessenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

PAGAMENTO À VISTA; O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **60%** (*sessenta por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **20%** (**vinte por cento**) do valor do lance **à vista**, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A**

apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), 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.

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 **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

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 do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) 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.

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 pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada 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).

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar - Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056.

DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaialeiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Fica os requeridos **ESPOLIO DE ROBERTO GUEDES**, representado por sua inventariante **ANGELICA KUNTZ GUEDES**, RG 32.085.673, CPF 325.015.008-81, a terceira interessada (locatária) **CLÁUDIA HELENA DE SOUZA**, RG 23.832.499-0, inscrita no CPF nº 159.197.488-77, o credor tributário **Prefeitura Municipal de Guarujá - SP** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. (verificar sempre em cada caso)

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Guarujá, 6 de julho de 2026

Dra. GLADIS NAIRA CUVERO

Juíza de Direito