

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1008231-32.2013.8.26.0361/01- Cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: CLAUDIONIR MARTINS, CPF: 107.047.868-77.

EXECUTADO:

- **GILBERTO MARTINELLI-ME**, CNPJ: 04-929.641/0001-86, por seu representante legal;
- **GILBERTO MARTINELLI**, CPF: 005.957.248-50.

INTERESSADOS:

- **Vara da Fazenda Pública de Mogi das Cruzes/SP, processos números° 0500244-80.2005.8.26.0361, 0500196-48.2010.8.26.0361, 0014346-04.2004.8.26.0361, 0502899-44.2013.8.26.0361, 1505587-54.2016.8.26.0361, 1505200-55.2017.8.26.0361 e 1000440-65.2020.8.26.0361;**
- **5ª Vara Cível de São José dos Campos/SP, processo nº 0281368-92.2005.8.26.0577;**
- **4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP, processo nº 0027673-40.2009.8.26.0361;**
- **3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, processo nº 1000484-37.2018.5.02.0373;**
- **2ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP, processo nº 0014199-12.2003.8.26.0361;**
- **Associação Dos Proprietários Em Aruã Eco Park**, CNPJ:01.865.238/0001-42, por seu representante legal;

- **Gulliver Empreendimentos Imobiliários Ltda**, CNPJ:00.743.248/0001-42, por seu representante legal (**proprietário**);
- **Fazenda Pública Do Município De Mogi Das Cruzes/Sp**;
- **Neide Aparecida Martinelli**, CPF: 154.428.428-42 (**cônjuge do executado**);
- **Ocupante Do Imóvel**.

1º LEILÃO: Início em **16/09/2022**, às **16:00hs**, e término em **20/09/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.595.337,76**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **20/09/2022**, às **16:01hs**, e término em **11/10/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.276.270,20**, correspondente a **80%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação de cada coproprietário (art. 843, § 2º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE O EXECUTADO GILBERTO MARTINELLI POSSUI ORIUNDO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO COM A PROPRIETÁRIA (R. 04) SOBRE UM TERRENO COMPOSTO DO LOTE Nº 15 DA QUADRA Nº 06, DO LOTEAMENTO ARUÃ, PERÍMETRO URBANO DESTEMUNICÍPIO E COMARCA, ASSIM DESCRITO: mede 12,00 metros de frente para a Rua Seis; do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 30,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote 16; do lado esquerdo mede 30,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote nº 14; e nos fundos mede 12,00 metros e confronta com o sistema de lazer 10, encerrando a área de 360,00 metros quadrados; e **DIREITOS QUE O EXECUTADO GILBERTO MARTINELLI POSSUI ORIUNDO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO COM A PROPRIETÁRIA (R. 04) SOBRE UM TERRENO COMPOSTO DO LOTE Nº 16 DA QUADRA Nº 06, DO LOTEAMENTO ARUÃ, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, ASSIM DESCRITO:** mede 10,01 metros de frente para a Rua Seis; 13,93 metros de

frente e em curva na confluência das Ruas Seis e Três; 21,21 metros de frente para a Rua Três; do lado direito de quem da Rua Três olha para o lote mede 19,50 metros da frente aos fundos e confronta com o Sistema de Lazer 10; do lado esquerdo de quem da Rua Seis olha para o lote mede 30,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote 15; encerrando a área de 548,10 metros quadrados. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 193/223 E 426/454):** O imóvel situa-se na Rua Faisão (antiga Rua Três) esquina com a Rua Garça (antiga Rua Seis), composto do lote 15 (matrícula nº 50.248 do 2º CRI) e lote 16 (matrícula nº 49.976 do 2º CRI), do Condomínio Residencial Aruã EcoPark, Mogi das Cruzes/SP. Não foi localizada Planta Aprovada, e a planta arquivada no condomínio não condiz com a realidade edificada "in loco". **O terreno constitui na junção de dois imóveis** apresentando área total de terreno documentada equivalente a 908,10 metros². Sobre ambos os terrenos foi edificada uma casa de área de 425,00 m², edificação residencial térrea, com idade ap. de 20 anos, classificada no grupo 1.2- Casa; 1.5- Padrão Médio. **Matrícula: 50.248 e 49.976 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. ÔNUS:** **A) Matrícula 50.248 2ºCRI Mogi das Cruzes/SP:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 308 dos autos, bem como na **AV.09** da matrícula. Consta, na **AV. 05, PENHORA** derivada dos autos nº 0500244-80.2005.8.26.0361, da Vara da Fazenda Pública de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 06, PENHORA** derivada dos autos nº 0500196-48.2010.8.26.0361, da Vara da Fazenda Pública de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 07, PENHORA PARTE IDEAL 50% DOS DIREITOS** derivada dos autos nº 0281368-92.2005.8.26.0577, da 5ª Vara Cível de São José dos Campos/SP. Consta, na **AV. 08, PENHORA DIREITOS** e à fl. 645 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos nº 0027673-40.2009.8.26.0361, da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE** e à fl. 371 **ARRESTO** derivada dos autos nº 1000484-37.2018.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV.11, PENHORA DIREITOS** e à fl. 586 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos nº 0014199-12.2003.8.26.0361, da 2ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP. Conforme informação apresentada nos autos (fls. 462 e planilha atualizada às fls. 597/599), consta outras execuções fiscais para cobrança de tributo que receberam os nºs 0502899-44.2013.8.26.0361, 1505587-54.2016.8.26.0361,

1505200-55.2017.8.26.0361 e 1000440-65.2020.8.26.0361. Consta, à fl. 566, **EMBARGOS DE TERCEIRO**, pendente de julgamento. Conforme informação apresentada nos autos (fls. 477) o débito do executado e sua esposa com o proprietário para ambos os imóveis é de R\$ 634.775,63, em abril de 2021. Conforme fl. 399, a alienação não poderá ocorrer por valor inferior ao saldo devedor do contrato com o proprietário. Somente haverá a satisfação do crédito objeto desta ação, caso haja saldo em favor do executado, que será oportunamente apurado em concursos singular de credores B) M. 49.976-2ºCRI Mogi das Cruzes/SP: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 308 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta, na **R. 05, PENHORA** derivada dos autos nº 0014346-04.2004.8.26.0361, da Vara da Fazenda Pública de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 06, PENHORA PARTE IDEAL 50% DOS DIREITOS** derivada dos autos nº 0281368-92.2005.8.26.0577, da 5ª Vara Cível de São José dos Campos/SP. Consta, na **AV. 08, PENHORA** derivada dos autos nº 1000484-37.2018.5.02.0373, da 3ª Varado Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 09, PENHORA DIRETOS** e à fl. 586 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos nº 0014199-12.2003.8.26.0361, da 2ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP. Conforme informação apresentada nos autos (fls. 462), consta outras execuções fiscais para cobrança de tributo que receberam os números 0502899-44.2013.8.26.0361, 1505587-54.2016.8.26.0361, 1505200-55.2017.8.26.0361 e 1000440-65.2020.8.26.0361. Consta, à fl. 566, **EMBARGOS DE TERCEIRO**, pendente de julgamento. Conforme informação apresentada nos autos (fls.477) o débito do executado e sua esposa com o proprietário para ambos os imóveis é de R\$ 634.775,63, em abril de 2021. Conforme fl. 399, a alienação não poderá ocorrer por valor inferior ao saldo devedor do contrato com o proprietário. Somente haverá a satisfação do crédito objeto desta ação, caso haja saldo em favor do executado, que será oportunamente apurado em concursos singular de credores **CONTRIBUINTE¹** nº: 38.127.029 e 38.127.030.000; conforme informação apresentada nos autos (fls. 597/599), há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 74.466,96. **Débitos Condominiais:**

¹ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

no valor total de R\$ 699.674,19 (Fls. 550/551). **DEPOSITÁRIO:** Gilberto Martinelli Me.

Avaliação: R\$ 1.371.246,00, em janeiro de 2021.

Débito da ação: R\$ 548.365,98, em junho de 2022 (Fl. 685), a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO² (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único

² o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado.

credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Mogi das Cruzes, 18 de julho de 2022.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito