

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação dos Executados: **OLIVEIRA – OLIVEIRA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA-ME, ESPÓLIO DE ANTÔNIO FRANCISCO OLIVEIRA, JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA, MARLI RAMOS DE OLIVEIRA e MÁRCIO ANTÔNIO DE OLIVEIRA** e demais interessados, a cerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Processo nº 1009221-10.2017.8.26.0223**, em trâmite perante a **1ª VARA CÍVEL DA FORO DA COMARCA DO GUARUJÁ - SP**, proposta pelo Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**.

O Dr. **RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO**, MM. Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá -SP**, na forma da lei, 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 ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br e <https://www.leilaoonline.net/>), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - LOTE 01 DA QUADRA 7 - Loteamento denominado JARDIM PERNAMBUCO II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, medindo 21,92 metros de frente, de quem da rua 04, olha para o terreno, sendo 7,78 metros em um segmento de reta, confrontando com a referida rua, mais 14,14 metros na confluência da mesma rua com a Avenida I, mede 30,00 metros do lado direito, confrontando com o Lote 02, mede 21,00 do lado esquerdo, confrontando com a mesma Avenida, e mede 16,78 metros nos fundos, confrontando com os fundos do Lote 22 da mesma quadra, perfazendo a área total de 486,02 metros quadrados. Este Imóvel esta sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento, **Cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 3-1385-0001-000. Matrícula nº 85697 – CRI do Guarujá-SP.**

Averbações/ Ônus: Consta na referida Matrícula, **R.6 (22/05/2015) – HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A para garantida de dívida no valor de R\$ 1.727.308,16. **AV. 07 (22/01/2016) – ARROLAMENTO FISCAL**, expedido pela Secretaria da Receita Federal e Anexo- Relação de bens, junto ao sujeito passivo JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA, a presente averbação para constar o **Arrolamento** do imóvel desta matrícula ; **AV.08 (26/06/2018)- PENHORA** – expedida pela 3º Vara do Trabalho – Guarujá – TRT 2ª Região - Processo nº 1000292-91.2016.5.02.0303, ação movida por WESLEY CARLOS DE ANDRADE DA CONCEIÇÃO (CPF/ME - 352.737.118-43); **AV.09- (05/05/2020) – ARRESTO** - expedido pela 7ª Vara Federal de Santos – SP – nos autos da Execução Fiscal nº 5002585-38.2020.4.0306104; **AV.10 (01/05/2021) – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme ofício nº 202102.2719.01507764-IA-370, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos autos do Processo nº 1000292-91-2016.5.02.0303, requerida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO – SP – GAEPP – foi determinada a averbação de indisponibilidade de bens e direitos de JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA; **AV.11 (05/05/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme ofício nº 202103.0410.01513913-IA-071, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos autos do Processo nº 0001449-87-2014.5-02-0303, requerida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO – SP – GAEPP – foi determinada a averbação de indisponibilidade de bens e direitos de JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA; **AV.12 (07/06/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme ofício nº 202106.2017.01659139-IA-930, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos autos do Processo nº 1000106-11.2015..5-02-0301, requerida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO – SP – GAEPP – foi determinada a averbação de indisponibilidade de bens e direitos de JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA

2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - LOTE 02 DA QUADRA 7 - Loteamento denominado JARDIM PERNAMBUCO II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, medindo 12,00 metros de frente, de quem da rua 04 olha para o terreno, mede 30,00 metros do lado direito, confrontando com o Lote 03, mede 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 01, e mede 12,00 metros nos fundos confrontando com os fundos do Lote 21da mesma quadra, perfazendo a área total de 360,00

metros quadrados. Este Imóvel esta sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento, **Cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 3-1385-0002-000. Matrícula nº 85698 – CRI do Guarujá-SP.**

Averbações/ Ônus: Consta na referida Matrícula, **R.6 (22/05/2015) – HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A para garantida de dívida no valor de R\$ 1.727.308,16. **AV. 07 (22/01/2016) – ARROLAMENTO FISCAL**, expedido pela Secretaria da Receita Federal e Anexo- Relação de bens, junto ao sujeito passivo JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA, a presente averbação para constar o **Arrolamento** do imóvel desta matrícula ; **AV.08 (26/06/2018)- PENHORA** expedida pelos autos do Processo nº 1010928-13.2017.8.26.0223 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro do Guarujá, movida pelo BANCO DO BRASIL S/A; **AV.09- (05/05/2020) – ARRESTO** - expedido pela 7ª Vara Federal de Santos – SP – nos autos da Execução Fiscal nº 5002585-38.2020.4.03.6104; **AV.10 (01/05/2021) – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme ofício nº 202102.2719.01507764-IA-370, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos autos do Processo nº 1000292-91-2016.5.02.0303, requerida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO – SP – GAEPP – foi determinada a averbação de indisponibilidade de bens e direitos de JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA; **AV.11 (05/05/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme ofício nº 202103.0410.01513913-IA-071, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos autos do Processo nº 0001449-87-2014.5-02-0303, requerida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO – SP – GAEPP – foi determinada a averbação de indisponibilidade de bens e direitos de JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA; **AV.12 (07/06/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme ofício nº 202106.2017.01659139-IA-930, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos autos do Processo nº 1000106-11.2015.5-02-0301, requerida pelo GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DE SÃO PAULO – SP – GAEPP – foi determinada a averbação de indisponibilidade de bens e direitos de JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA

Conforme consta no Auto de Avaliação, nos Lotes 01 e 02 da Quadra 07, do loteamento JARDIM PERNAMBUCO II – MATRÍCULA 85698 E 85697 - Sobre os referidos lotes foi edificada uma casa ampla com piscina, jardim e área de lazer.

Imóvel localizado na Av. Airton Senna da Silva nº 231- Loteamento JARDIM PERNAMBUCO II

Débitos inscritos em dívida Ativa: conforme informado nos autos, fls, 553-555, consta um débito no valor de **R\$ 8.873.276,52 (oito milhões oitocentos e setenta e tres mil duzentos e setenta e seis reais e cinquenta e dois centavos)**. A União será notificada para que tenha conhecimento do presente praceamento e apresente nos autos a planília de débitos atualizada.

Débitos de Condomínio: Consta nos autos (fls. 565-570) a dívida no valor de R\$ 68.624,49 referente ao LOTE 02 -QUADRA 07 e o valor de R\$ 74.972,39, referente ao LOTE 01 – QUADRA 7, **totalizando nos dois lotos o montante em R\$ 143.596,87**, valores atualizados até outubro de 2021. A associação será notificado para conhecimento do presente praceamento e para que que apresentande nos autos a planilha com o valor atualizado.

Débitos da ação: Consta débitos no valor de **R\$ 3.824.631,08** (três milhões oitocentos e vinte e quatro mil seissentos e trinta e m reais e oito centavos), valor este que responderá o produto da arrematação. **Havendo saldo remanescente, responderão os executados da ação pela diferença. Os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação.**

Débitos de IPTU - LOTE 01 – QUADRA 7 - em aberto: consta no site da prefeitura débitos referente ao IPTU, no valor de **R\$ 207.907,29** relativo ao período de de 2013 até 2020. **LOTE 02 – QUADRA 7 - em aberto:** consta no site da prefeitura débitos referente ao IPTU, no valor de **R\$ 55.931,14**. A prefeitura será notificada para que tenha conhecimento do presente praceamento e apresente nos autos a planília de débitos atualizada.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

OBSERVAÇÃO 2: Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, **é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.** Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.600.000,00 (maio de 2019) – **Valor este que atualizado até dezembro de 2021 é de R\$ 1.963.801,38 (um milhão novecentos e sessenta mil oitocentos e um reais e trinta e oito centavos).** O valor do imóvel deverá ser atualizado até o momento da realização do praxeamento do bem.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 14/03/2022 às 11h00min, e termina em 17/03/2022 às 11h00min; 2ª Praça começa em 17/03/2022 às 11h01min, e termina em 07/04/2021 às 12h00min.

4 - 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 **50% do valor da avaliação (2ª Praça)**, não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br e <https://www.leilaoonline.net/>, regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de venda e arrematação do **LOTES 01 E 02 DA QUADRA 07 – Loteamento denominado JARDIM PERNAMBUCO II - Matrículas 85697 e 85698 – CRI do Guarujá.**

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja, www.rossileiloes.com.br e www.leilaoonline.net/, podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apreçados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 – DO PAGAMENTO DO LANCE : O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site: <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). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano como vencedor o seguindo colocado e comunicará o juízo sem prejuízo da aplicação de multa equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance ao remisso, bem como da aplicação da sanção prevista em Lei e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. **Neste caso a comissão do**

leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) que deverá ser paga à vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 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 do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3** (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10- DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro.

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequete até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Em caso de acordo ou adjudicação do bem, o devedor pagará ao leiloeiro oficial a comissão de até 2% do valor da avaliação.

12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Nos termos do § Único do Artigo 130 do CNT, **os débitos tributários de caráter propter rem que incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.**

O bem será alienado em caráter " Ad corpus", no estado de conservação em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.** 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, inclusive condominiais, 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.

13 - COMPOSIÇÃO / DEPÓSITO: Se as partes ou qualquer interessado, após a publicação do edital, a qualquer momento comporem-se ou ainda, depositar o valor do débito total ou parcialmente, adquirir os direitos etc., **antes da data da praça, em seu curso ou após o certame,** será devida por quem causou o acordo ou depósito, **o ressarcimento de todas despesas incorridas com o leilão ao Leiloeiro**

fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) e no máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Ocorrendo o acordo ou remição após o término do leilão, aplicar-se-á termos do § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Fica os Executados: **OLIVEIRA – OLIVEIRA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA-ME, ESPÓLIO DE ANTÔNIO FRANCISCO OLIVEIRA, JOSÉ MARCOS DE OLIVEIRA, MARLI RAMOS DE OLIVEIRA e MÁRCIO ANTÔNIO DE OLIVEIRA, PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ, A UNIÃO FEDERAL, ASSOCIAÇÃO MELHORAMENTOS JARDIM PERNAMBUCO II** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 09 de dezembro de 2021.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

DR. RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO,
JUIZ DE DIREITO