

**Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação do Executado: Júpiter Serviços Empresariais SA, CNPJ: 49.081.128/0001-16, bem como do proprietário registrário José Claudio Martarelli, CPF: 578.620.018-34, acerca dos Leilões Eletrônicos designados, expedido nos autos da Ação de Procedimento Ordinário em fase de Execução de Sentença, proposta pelo Exequente: Sociedade de Amigos da Marina Guarujá -SAMAR, CNPJ: 52.263.712/0001-05, bem como a interessada: Prefeitura Municipal de Guarujá/SP. Processo nº 0008686-26.2002.8.26.0223.**

O Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo, MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 10 (dez) de julho de 2023 às 15:30hs e término dia 13 (treze) de julho de 2023 às 15:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 02 (dois) de agosto de 2023 às 15:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** Os Direitos que a Executada detém sobre o Lote nº 12 da Quadra nº 12, do loteamento denominado MARINA GUARUJÁ, nesta cidade e comarca de Guarujá, faz frente para a praça 4 A, onde mede 22,00ms, no lado direito confronta com o lote 11 em reta de 71,50ms, no lado esquerdo confronta com o lote 13 em reta octogonal à Rua 4 de 60,00ms, no fundo confronta com o Canal “A” pela distância de 56,00ms, encerrando a área de 2.340,00ms<sup>2</sup>. Contendo no terreno uma casa térrea, classe residencial, padrão fino com: sala, cozinha, 3 (três) dormitórios, banheiros, lavabos, terraço, anexo com 2 (dois) dormitórios, churrasqueira, piscina, atracadouro para embarcações e demais dependências. Imóvel objeto da matrícula 8.324 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0925-030-000.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem para março/2023 é de R\$ 5.442.672,61 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e um centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV.5** – O imóvel objeto desta matrícula está sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora; **AV.7** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula localiza-se em faixa de marinha; **R.8** – O imóvel foi dado em Hipoteca Judiciária nos autos da Ação de Procedimento Ordinário em fase de execução nº 583.11.1994.4627378/000001-000 movida por Sociedade de Amigos da Marina Guarujá – SAMAR contra José Claudio Martarelli em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de XI Pinheiros – São Paulo/SP. **AV.11** – Consta indisponibilidade de bens e direitos de José Claudio Martarelli, oriundo dos autos do processo nº 00240000920075150121, requerida pela Vara do Trabalho de São Sebastião. **AV.13** – Consta penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarujá, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 02349002419975020301, tendo como Reclamante Nilton Bauer Rangel contra José Claudio Martarelli. **AV.15** – Consta indisponibilidade de bens e direitos de José Claudio Martarelli, oriundo dos autos do processo nº 00449003019985020302, requerida por Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo.

**DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se

previamente no portar para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetuado em favor do Juízo, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 4.044.946,09 (quatro milhões, quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e seis reais e nove centavos), atualizados até janeiro/2023

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é 3-0925-030-000, no valor de R\$ 2.267.699,64 (dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, seiscentos e noventa e nove reais e sessenta e quatro centavos), atualizados até abril/2023. Constam débitos de condomínio cobrados nos autos do Proc. nº 0010287-57.2008.8.26.0223 (nº de ordem 1677/08) no valor de R\$ 158.047,18 (cento e cinquenta e oito mil, quarenta e sete reais e dezoito centavos), atualizados até janeiro/2023. Constam débitos de condomínio cobrados nos autos do processo nº 0830606-04.2007.8.26.0011 em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Pinheiros/SP, no valor de R\$ 359.135,88 (trezentos e cinquenta e nove mil, cento e trinta e cinco reais e oitenta e oito centavos), atualizados até janeiro/2023.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 912.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários nos termos do § Único do artigo 130 do CTN que ficarão subrogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento:

1. Em 24/08/2018 foram distribuídos, por dependência a estes autos físicos, os **EMBARGOS DE TERCEIRO** nº 1008109-69.2018.8.26.0223, interpostos por **José Cláudio Martarelli**, que requereu, em caráter liminar, a suspensão do leilão em curso e a anulação da penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos do imóvel objeto da matrícula n. 8324 do CRI/Guarujá. Por decisão de 12/09/2018 foi indeferida a gratuidade almejada pelo embargante. **O feito aguarda o julgamento definitivo de exceção de suspeição.**

2. O embargante José Cláudio Martarelli impetrou **MANDADO DE SEGURANÇA CÍVEL** contra o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá, registrado sob n. **2195375-75.2018.8.26.0000** e distribuído à 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, alegando que o MM. Juiz impetrado, nos embargos de terceiro, não apreciou o pedido de suspensão da execução e do leilão do imóvel, designado para o dia 19/09/2018. Por DECISÃO MONOCRÁTICA de 14/09/2018 foi INDEFERIDA A INICIAL e julgado EXTINTO O PROCESSO, sem resolução de mérito, com fundamento no disposto no artigo 485, inciso I, do Código de Processo Civil. **TRÂNSITO EM JULGADO em 11/10/2018.**

3. O embargante José Cláudio interpôs **EXCEÇÃO DE SUSPEIÇÃO** (nº 0008078-66.2018.8.26.0223), não reconhecida pelo MM. Juiz titular da 1ª Vara Cível de Guarujá, nos termos do artigo 146, § 1º, do CPC. O incidente foi encaminhado ao Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo distribuído à Câmara Especial (Relator: ISSA AHMED) e registrado sob n. **0045690-28.2018.8.26.0000**. Por decisão de 01/11/2018 o incidente foi recebido SEM EFEITO SUSPENSIVO, nos termos do artigo 146, §2º, do CPC. Por Acórdão de 18/3/2019 o incidente de suspeição foi REJEITADO por votação unânime. **TRÂNSITO EM JULGADO em 21/10/2022.**

4. O embargante José Cláudio Martarelli interpôs recurso de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** contra a decisão que denegou a justiça gratuita. O recurso foi registrado sob n. **2197306-16.2018.8.26.0000** e distribuído à 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Por decisão de 21/09/2018, foi concedido efeito suspensivo “**unicamente para sustar extinção do feito decorrente da ausência do pagamento das custas**”. Por ACÓRDÃO de 14/03/2019 foi NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, V.U. disponibilizado no DJE de 18/03/2019. Publicado em 19/03/2019. **Houve interposição de Embargos de Declaração que foram rejeitados por decisão datada de 26/04/2019, após, recurso especial inadmitido por decisão datada de 04/07/2019.** Sobreveio Agravo em Recurso Especial, não conhecido por decisão de 18/03/2020 e Agravo Interno, conhecido para conhecer em parte do recurso especial e nessa extensão, foi negado provimento ao recurso especial. **Houve trânsito em julgado no dia 25/05/2020.**

5. O embargante José Cláudio Martarelli interpôs recurso de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** contra a decisão de fls. 186 que decretou o sigilo do feito e determinou a expedição de ofício à Receita Federal para cientificá-la sobre a ausência de declaração sobre bem adquirido. O recurso foi registrado sob nº **2233544-34.2018.8.26.0000** e distribuído à 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Por decisão monocrática de 01/11/2018, a Relatora Ana Maria Baldy nos termos do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil, bem como observando o não cabimento da pretensão recursal, **NÃO CONHECEU DO RECURSO. TRÂNSITO EM JULGADO EM 06/12/2018.**

6. A Executada JÚPITER SERVIÇOS EMPRESARIAIS S/A interpôs recurso de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** registrado sob n. **2178831-17.2015.8.26.0000** e distribuído à 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, contra decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença. Por venerando ACÓRDÃO de 22/10/2015 foi NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, V.U. A agravante ofertou Embargos de Declaração, os quais foram rejeitados por ACÓRDÃO de 27/11/2015. Recursos Especial e Extraordinário foram rejeitados por decisão de 23/03/2016. Sobrevieram interposição de Agravo de Instrumento em Recurso Especial e Agravo de Instrumento em Recurso Extraordinário. Os autos foram remetidos ao STJ para julgamento do Agravo de Instrumento em Recurso Especial. No SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA foi conhecido e provido o recurso para determinar sua autuação como **RECURSO ESPECIAL N. 1715789/SP** (art. 253, parágrafo único, II, d, do Regimento Interno do STJ); Por decisão de 18/12/2017 foi indeferido o pedido de efeito suspensivo; Autos conclusos em 21/06/2018 ao Ministro Relator Moura Ribeiro. Juntado em 19/03/2019 pedido de Tutela Provisória Incidental n. 134557/2019 e 133669/2019. Indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo (fls. 1247/1251). No mérito, o recurso foi parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. Interposto Agravo Interno, foi o mesmo improvido por V. Acórdão datado de 16/08/2021. Foram interpostos Embargos de Declaração, que foram rejeitados por unanimidade em 16/05/2022, (fls. 1049). Foram interpostos novos Embargos Declaratórios (fls. 1058). SAMAR – Sociedade Amigos da Marina Guarujá ofereceu Contrarrazões aos Embargos Declaratórios em 05/06/2022, (fls. 1067). Em 15/08/2022, os Embargos de Declaração nos Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento no Recurso Especial n.º1715789/SP foram rejeitados por unanimidade (fls. 1077). Trânsito em julgado em 09/09/2022 (fls. 1089). Foi negado seguimento ao Agravo de Instrumento em Recurso Extraordinário, pelo STF em 28/08/2022, (fls. 1091) e pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em (16/03/2023).

7. A executada JÚPITER SERVIÇOS EMPRESARIAIS S/A interpôs perante o SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL a **RECLAMAÇÃO n. 22444** contra o venerando Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferido no Agravo de Instrumento n. **2178831-17.2015.8.26.0000**, que, ao afastar a aplicação do art. 475 L, II, §1º, do CPC/73, teria violado a Súmula Vinculante nº 10. Por decisão de 15/06/2018 foi NEGADO SEGUIMENTO à reclamação e julgado prejudicado o pedido liminar (art. 21, §1º, do RISTF). A reclamante interpôs recurso de AGRAVO REGIMENTAL; a reclamada apresentou contraminuta. Por decisão divulgada pela ATA nº 29/2019 no DJE de 14/03/2019, publicado em 15/03/2019, consta que a Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal, por unanimidade, NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO REGIMENTAL, nos termos do voto do Relator, **consta trânsito em julgado ocorrido em 23/03/2019.**

8. A executada JÚPITER SERVIÇOS EMPRESARIAIS interpôs incidentalmente **EXCEÇÃO DE SUSPEIÇÃO** nº 0006760-82.2017.8.26.0223, a qual não foi reconhecida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível de Guarujá, sendo, por isso, remetida ao E. TJSP e lá distribuído à Câmara Especial e registrada sob n. 0049421-66.2017.8.26.0000. Não houve atribuição de efeito suspensivo. Por Acórdão de 19/02/2018 o incidente foi REJEITADO. Houve interposição de embargos de declaração, que foram rejeitados por Acórdão de 06/08/2018. **TRÂNSITO EM JULGADO em 22/10/2018.**

9. A executada Júpiter Administração de Negócios S/A interpôs recurso de AGRAVO DE INSTRUMENTO n. **2050927-72.2019.8.26.0000**, contra decisão de fls. 1181 e 1193 que determinou a intimação das partes para realização de leilão eletrônico. O recurso foi distribuído em 12/03/2019 à 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo sendo Relatora

a Desembargadora Ana Maria Baldy. Por decisão de 19/03/2019 o Desembargador Vito Guglielmi, que despachou no afastamento temporário da Excelentíssima Senhora Desembargadora Relatora sorteada, concedeu EFEITO SUSPENSIVO ao recurso para sustar a determinação contida na decisão guerreada até o julgamento final do agravo. Por Decisão Monocromática datada de 12/11/2019, a Des. Relatora Ana Maria Baldy não conheceu do recurso e revogou o efeito suspensivo anteriormente concedido. Houve a interposição de Agravo Interno, o qual não recebeu efeito suspensivo e no mérito teve provimento negado com aplicação de multa no montante equivalente a 5% do valor atualizado da execução. **Foram interpostos Embargos de Declaração os quais foram rejeitados em 08/08/2022. Em 15/12/2022 o Recurso Especial interposto por Júpiter Serviços Empresariais S/A foi admitido e os autos foram remetidos ao STJ.**

10. O terceiro interessado José Cláudio Martarelli interpôs recurso de AGRAVO DE INSTRUMENTO n. **2050945-93.2019.8.26.0000**, contra as decisões de fls. 1181 e 1193 que determinaram a intimação das partes para realização de leilão eletrônico. O recurso foi distribuído em 12/03/2019 à 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo sendo a Relatora a Desembargadora Ana Maria Baldy. Por decisão de 19/03/2019 o Desembargador Vito Guglielmi, que despachou no afastamento temporário da Excelentíssima Senhora Desembargadora Relatora sorteada, concedeu EFEITO SUSPENSIVO ao recurso para sustar a determinação contida na decisão guerreada até o julgamento final do agravo. Por Decisão Monocromática datada de 12/11/2019 a Des. Relatora Ana Maria Baldy não conheceu do recurso. Foi interposto agravo interno, o qual, por decisão datada de 11/11/2019 foi recebido sem atribuição de efeito suspensivo. Houve exceção de suspeição suscitada pelo agravante em face da Desembargadora Relatora, o qual não foi conhecido. **O processo encontra-se no Superior Tribunal de Justiça conclusos para decisão do Ministro Moura Ribeiro (Relator) em 15/04/2021 cadastrado como AResp nº 1822311.**

11. Consta recurso de Agravo de Instrumento sob o nº **2228792-19.2018.8.26.0000**, interposto pela PMG contra a decisão de fl. 1020, distribuído à 6ª Câmara de Direito Privado, que não foi conhecido pela Desembargadora Relatora Ana Maria Baldy. Interposto Agravo Interno, foi o mesmo conhecido e provido para afastar por ora as condições impostas ao levantamento de valores ao MUNICÍPIO DE GUARUJÁ (terceiro parágrafo da decisão agravada), ressaltando que eventual imposição de condições deve ser contemporânea à eventual decisão sobre o efetivo levantamento (isto é, quando houver depósito a ser levantado), em cotejo coma situação dos autos no momento da liberação dos valores. **Trânsito em julgado ocorrido em 01/03/2021 (fls. 1483/1498).**

12. Consta recurso de Agravo de Instrumento sob o nº **2155176-45.2017.8.26.0000**, interposto pela Jupiter Administração de Negócios S/A contra decisão que homologou a avaliação e determinou a realização de leilão eletrônico do bem penhorado. O referido recurso teve efeito suspensivo negado e no mérito foi improvido. Interposto Recurso Especial, foi o mesmo inadmitido por decisão datada de 13/11/2018, da qual sobreveio Agravo em **Recurso Especial que recebeu o nº 1.483.504-SP** e não foi conhecido pelo Ministro João Otávio de Noronha. Na sequência houve a interposição de Agravo Interno que não foi provido. **O referido recurso transitou em julgado no dia 12/09/2019 (fls. 1280/1362).**

13. Consta recurso de Agravo de Instrumento interposto pela Jupiter Administração de Negócios S/A em face da decisão de fls. 1429/1431 que recebeu o nº **2285736-70.2020.8.26.0000** e foi recebido sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 1454/1458). No mérito, o referido recurso teve provimento negado e embargos de declaração rejeitados. **Consta a interposição de Recurso Especial que foi inadmitido, (fls. 423). Em 18/05/2022 Júpiter Serviços Empresariais S/A**

**interpôs Agravo Contra Despacho Denegatório de Recurso Especial (fls. 429). Em 10/10/2022 SAMAR – Sociedade de Amigos da Marina Guarujá apresentou Contrarrrazões (fls. 439). Os autos foram encaminhados ao STJ em 25/03/2023.**

14. Consta recurso de Agravo de Instrumento interposto pela Jupiter Administração de Negócios S/A em face da decisão de fls. 1535-1539 que recebeu o nº 2060134-56.2023.8.26.0000 e foi recebido sem atribuição de efeito suspensivo. No mérito, o referido ao recurso foi negado provimento (fls. 353-358).

Consta penhora no rosto dos autos, referente ao processo de nº 0010991-36.2009.8.26.0223 (Embargos de Terceiro), no valor de R\$ 110.357,94 (cento e dez mil, trezentos e cinquenta e sete reais e noventa e quatro centavos), atualizados até janeiro/2023.

Outras informações podem ser obtidas no website:, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**  
**Juiz de Direito**