

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: **Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda**, CNPJ: 50.865.518/0001-66, **Maria Iracilda Rabelo de Jesus Lirio**, CPF: 159.183.368-00 e **Cleide de Almeida**, CPF: 133.695.888-03, bem como dos credores hipotecários **Banco General Motors S.A**, CNPJ: 17.352.667/0001-56, **GM Factoring Sociedade de Fomento Comercial Ltda**, CNPJ: 96.612.718/0001-08, **General Motors do Brasil Ltda**, CNPJ: 59.275.792/0001-50 e do coproprietário **Villaverde Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda**, CNPJ: 51.683.654/0001-06 acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Rescisão Contratual c/c Cobrança**, proposta pelos Exequentes: **Valter Luiz da Silva**, CPF: 011.331.498-12 e **Cândida Maria Neta da Silva**, CPF: 012.984.988-05. **Processo nº 1005914-60.2001.8.26.0562.**

O Dr. José Alonso Beltrame Júnior, MM Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC. **Faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1º (primeiro) Leilão terá início dia 11 (onze) de novembro de 2024, às 15:00 horas e término no dia 14 (quatorze) de novembro de 2024, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará no dia 04 (quatro) de dezembro de 2024, às 15:00 horas**, 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: 81,68165% DOS DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA da Área de terras, designada como GLEBA A-06, desmembrada de área maior denominada "Área A-01", situada no Sítio Grande, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: Inicia no ponto denominado G, localizado sobre o alinhamento de muro da Avenida dos Caiçaras; desse ponto segue com o azimute de 173°30'00", acompanhando mesmo o alinhamento de muro, pela distância de 58,86 metros até atingir o ponto H; desse ponto, deflete a direita e segue com o azimute 99°08'18" pela distância de 110,00 metros até atingir o ponto I; desse ponto, deflete a esquerda e segue com o azimute de 44°57'25" pela distância de 110,00 metros até atingir o ponto J; desse ponto deflete à direita e segue com o azimute de 80°30'53" pela distância de 82,50 metros até atingir o ponto K, desse ponto deflete à direita e segue com o azimute de 164°20'19" pela distância de 174,00 metros até atingir o ponto L; desse ponto deflete à direita e segue com o azimute de 276°30'00" pela distância de 310,00 metros até atingir o ponto G inicial da descrição contando este perímetro com 29.335,615 metros quadrados e confrontando do ponto H ao L com o remanescente da Gleba A-1; do ponto L ao G com a Gleba B, e do ponto G ao H com a Avenida dos Caiçaras. Imóvel objeto da matrícula de nº 61.855 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0023-033-000. O imóvel encontra-se localizada atualmente na Av. dos Caiçaras, nº 1350 e no terreno encontramos uma edificação, totalizando a área construída de 207,52 m², tratando-se de avenida pavimentada de asfalto e com iluminação pública, servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, serviços de limpeza, uma vasta gama de comércio e meios de transporte público (ônibus). O terreno possui uma edificação com 05 andares não concluída, sendo que no 1º andar é o único que possui janelas, portas de alumínio e varanda com vidro. Nesse andar há 02 apartamentos ocupados e alugados. Além do edifício inacabado, o terreno está ocupado por pequenos estabelecimentos comerciais como: Barbearia, bar, elétrica, Pet Shop (fechou recentemente), lava rápido.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para julho/2024 é de R\$ 58.375.686,73 (cinquenta e oito milhões, trezentos e setenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R. 07** – Consta na matrícula um compromisso de transferência por dação em pagamento na fração ideal de 18,31835% à Villaverde Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. **R. 08** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor do Banco General Motors S.A, GM Factoring Sociedade de Fomento Comercial Ltda e General Motors do Brasil Ltda. **R. 10** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação Ordinária, processo nº 2383/89, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por José Pinto Vilela em face de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda. **R. 11** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Extrajudicial, processo nº 2951/97, em trâmite na 28ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Banco General Motors S.A em face de Villaverde Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. **R. 14** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado na parte ideal de 81,68165% nos autos da Ação de Devolução de Quantias Pagas, processo nº 655/00, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Dorival Pereira da Silva e Sandra Luzia Martins dos Passos Silva em face de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda. **AV. 16** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado na fração ideal de 0,90090% nos autos da Ação Ordinária, processo nº 721/99, em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Sérgio Pinheiro Rodrigues e Ivanize dos Santos Vivas Rodrigues em face de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda. **AV. 18** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado na parte ideal de 81,68165% nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1005914-60.2001.8.26.0562, em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Valter Luiz da Silva e Candida Maria Neta em face de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda – ME. **AV. 19** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado na parte ideal de 81,68165% nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0207900-51.1994.5.02.0302, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, movida por Antônio dos Santos em face de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda. **AV. 20** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1000056-62.2000.8.26.0562, em trâmite na 7ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Silvio Araujo de Alcantara em face de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda. **AV. 21** – Consta a indisponibilidade de bens de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda, processo nº 0035100-20.1994.5.02.0301. **AV. 22** – Consta a indisponibilidade de bens de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda, processo nº 0032300-72.2001.5.02.0301. **AV. 23** – Consta a indisponibilidade de bens de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda, processo nº 0012400-40.2000.5.02.0301. **AV. 25** – Consta a indisponibilidade de bens de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda, processo nº 0207900-54.1994.5.02.0301. **AV. 27** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 59995-29.2008.8.26.0562, em trâmite na 7ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Justiniano Aparecido Borges em face de Nova Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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 oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (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 GESTOR JUDICIAL: A comissão do gestor judicial 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 efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do gestor, 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 gestor judicial, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 420.916,96 (quatrocentos e vinte mil, novecentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos), atualizados até setembro/2022.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 1-0023-033-000, no valor de R\$ 15.895.015,79 (quinze milhões, oitocentos e noventa e cinco mil, quinze reais e setenta e nove centavos), atualizados até julho/2024.

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.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para 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 2024. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. José Alonso Beltrame Júnior
Juiz de Direito