

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: 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. 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 leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o 1º (primeiro) leilão terá início dia 09 (nove) de fevereiro de 2026 às 15:00hs e término dia 12 (doze) de fevereiro de 2026 às 15:00hs, 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 dia 04 (quatro) de março de 2026 às 15:00hs, 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.

**BEM: 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 DO IMÓVEL:** A avaliação do bem atualizada para outubro/2025 é de R\$ 6.064.547,43 (seis milhões, sessenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e sete reais e quarenta e três 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. AV.16 - Consta indisponibilidade de bens e direitos de José Claudio Martarelli, oriundo dos autos do processo nº 00015709220145020052. AV.17 - Consta indisponibilidade de bens e direitos de José Claudio Martarelli, oriundo dos autos do processo nº 00113500720195150121. AV.18 - Consta penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, expedida pela 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarujá, nos autos da Execução Trabalhista,

processo nº 0044900-30.1998.5.02.0302. **AV.19** – Consta arrecadação do imóvel na Ação Falência nº 0033246-68.1998.8.26.0224.

**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 portar 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 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 efetivado 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 5.391.436,87 (cinco milhões, trezentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e seis reais e oitenta e sete centavos), atualizados até outubro/2025.

**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\$ 2.826.120,96 (dois milhões, oitocentos e vinte e seis mil, cento e vinte reais e noventa e seis centavos), atualizados até outubro/2025. 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\$ 187.664,84 (cento e oitenta e sete mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos), atualizados até outubro/2025. 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\$ 495.454,64 (quatrocentos e

noventa e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), atualizados até outubro/2025.

**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 constam os seguintes recursos pendentes de julgamento: Agravo de Instrumento nº 2366656-55.2025.8.26.0000 e Agravo de Instrumento nº 2367327-78.2025.8.26.0000 ambos em trâmite perante a 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), 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, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

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