

03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP**, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1028909-42.2016.8.26.0562 - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIDAL SION, CNPJ: 03.941.083/0001-01, por seu representante legal;

EXECUTADO: ESPÓLIO DE LUIZ ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS, CPF: 733.460.808-97, representado na pessoa de sua inventariante **GABRIELA DO VALE CASTRO**, CPF: 364.760.178-02;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, por seu representante legal (**credor hipotecário**);
- **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS-EMGEA**, CNPJ: 04.527.335/0001-13, por seu representante legal (**gestora do credor hipotecário**);
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP**;
- **ESPÓLIO DE GRACIETE GOMES DO VALE CASTRO**, CPF: 053.128.028-40, representada na pessoa de sua única herdeira **GABRIELA DO VALE CASTRO**, CPF: 364.760.178-02 (**coproprietária**);
- **ERICK LUIZ DOS SANTOS**, CPF: 285.916.808-71 (**coproprietário**);
- **ANDREA DUARTE DOS SANTOS**, CPF: n/c (**coproprietária**);
- **ELISE ANNE DOS SANTOS**, CPF: n/c (**coproprietária**);
- **EVERT LUIZ DOS SANTOS**, CPF: n/c (**coproprietário**);
- **GABRIELA DO VALE CASTRO**, CPF: 364.760.178-02 (**Coproprietária**);
- **1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos/SP, processo nº 1005125-95.2000.8.26.0562**;

- **11ª Vara de Cível da Comarca de Santos/SP, processo nº 1010423-72.2017.8.26.0562;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º LEILÃO: Início em **19/03/2021**, às **15:00hs**, e término em **22/03/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 292.450,12**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2020. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **22/03/2021**, às **15:01hs**, e término em **12/04/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 222.262,09**, correspondente a **76%** 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: APARAMENTO SOB N° 12, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS, SITUADO À RUA VIDAL SION, N° 214 CONTENDO, três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, terraço, W.C. de empregada e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria e apartamento nº 11, de um lado com o espaço da área de recuo frontal, do outro com o espaço da área de recuo posterior e nos fundos com espaço da área de recuo lateral direito, tendo a área construída de 90,90m², área comum de 33,00m², perfazendo a área total de 123,80m² e pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal equivalente de 1/6 do todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontando na especificação condominial, averbada sob nº 02, na transcrição nº 64.915, desta Serventia. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 210/235):** Trata-se de imóvel residencial, com padrão construtivo simples sem elevador, em regular estado de conservação, necessitando de reparos simples. Com idade aparente de 50 anos. **CONTRIBUINTE N°:** 56.046.037.002. **Matrícula: 38.105 do 03º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.**

DEPÓSITÁRIA: Gabriela do Vale Castro, CPF: 364.760.178-02. **Avaliação:** R\$ 278.000,00, em dezembro de 2019.

Débito da ação: R\$ 43.840,86, em julho de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 131 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta, na **R. 02, HIPOTECA** em favor da Caixa Econômica Federal-CEF. Conforme informação do credor hipotecário (fls. 172) o contrato que ensejou a hipoteca **foi liquidado**, reservando-se à Caixa Econômica Federal no direito de cobrar eventual saldo remanescente se existir. Consta, na **fl. 66**, informação de **INVENTÁRIO** para apurar os bens deixados pelo executado **ESPÓLIO DE LUIZ ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS**, em trâmite pela 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos/SP, Processo nº 1005125-95.2000.8.26.0562. Consta, na **fl. 307**, informação de **AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS** ajuizada por Gabriela do Vale Castro em face de Erick Luiz dos Santos, em trâmite pela 11ª Vara de Cível da Comarca de Santos/SP, Processo nº 1010423-72.2017.8.26.0562. **Débitos fiscais** no valor total de R\$ 11.450,41, referentes aos exercícios de 2012 e 2015/2020. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

II - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação 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 valor da arrematação será distribuído aos credores e entregue conforme a ordem de preferência. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados a pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante.

III - 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.

IV - PAGAMENTO DA ARREMATACÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs (vinte e quatro horas), 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 (art. 895, CPC); e, **b) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** se o exequente arrematar os bens e for o único 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 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

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

VI - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este 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.

VII - 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 16.548/1932, Provimento CSM nº 1625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Santos, 30 de dezembro de 2020.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito