

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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: 0004140-50.2017.8.26.0562 - Cumprimento de Sentença (despesas condominiais)

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFÍCIO JARDIM AMÉRICA, CNPJ: 52.253.325/0001-80, na pessoa de seu representante legal

EXECUTADO: ESPÓLIO DE VIRGINIA DEL NERO, CPF: 686.025.458-00, representada por sua inventariante, Acte Gambetta, CPF: 667.679.038-68

INTERESSADOS:

- **Rhadames Aliperti Ribas e Elza Cazarine Ribas**, CPF: 008.477.478-08 (promitentes vendedores)
- **Prefeitura de Santos/SP**
- **Ocupante do imóvel**

1º LEILÃO: Início em **07/05/2021**, às **15:00hs**, e término em **11/05/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 169.888,03**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **11/05/2021**, às **15:01hs**, e término em **01/06/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 101.932,82**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DERIVADOS DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA (R. 01 E AV. 02), QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 116, LOCALIZADO NO 11º ANDAR OU 12º

PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO ARGENTINA”, DO CONJUNTO JARDIM AMÉRICA, SITO À AV. BARTOLOMEU DE GUSMÃO Nº 57, contendo kitchnette, sala-dormitório e banheiro; confrontando pela frente com o apartamento do tipo 3 da entrada denominada Canadá; por um lado com o apartamento nº 117, por outro lado com a área livre lateral esquerda do Conjunto Arquitectónico e pelos fundos com o hall de circulação e com o apartamento nº 115, com a área construída de 35,50m², cabendo-lhe uma parte ideal de 0,14858% da totalidade do terreno e na mesma proporção as cousas e áreas de uso comum do condomínio. O terreno está descrito e confrontado na especificação condominial. **Consta no Laudo de Avaliação (fls. 97/138):** o imóvel encontra-se ocupado. **Matrícula: 20.584 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 56 dos autos, bem como na **AV. 3** da matrícula. Consta, no **R. 1 e AV. 2, COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL** entre Rhadamés Aliperti Ribas e sua esposa Elza Cazarini Ribas (compromissários vendedores) e Virginia Del Nero (compromissária compradora); e, segundo informação de fls. 184, **o referido contrato encontra-se quitado. CONTRIBUINTE¹ nº: 77.015.031.454;** em pesquisa realizada em 08/03/2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 7.280,56. **DEPÓSITÁRIO:** Espólio de Virgínia Del Nero, na pessoa da inventariante Acte Gambetta. **Avaliação:** R\$ 183.000,00, em setembro de 2019. **Débito da ação: R\$ 130.112,57**, em dezembro de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - 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. 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

¹ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - 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.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, 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; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) 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 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

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

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

VI - 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.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Santos, 8 de março de 2021.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito