

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O **Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0016621-05.2010.8.26.0590 - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS, CNPJ: 68.012.657/0001-02, por seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **RITA DE CÁSSIA VINHAS PEREIRA RIBEIRO**, CPF: 076.031.928-62;
- **ANILDE COLURA VINHAS**, CPF: 133.978.968-00;
- **ESPOLIO DE NELSON BENEDITO FERREIRA VINHAS**, representado pelo inventariante;

INTERESSADOS:

- **WALTER PEREIRA RIBEIRO**, CPF: n/c (cônjuge da executada Rita);
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, por seu representante legal;
- **2ª Vara do Trabalho de São Vicente-TRT 2ª Região**, processo nº 0011400-88.1993.5.02.0482;
- **1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP**, processo nº 0007197-80.2003.8.26.0590/01;

1º LEILÃO: Início em 15/06/2022, às 16:00hs, e término em 20/06/2022, às 16:00hs. **LANCE MÍNIMO: R\$ 429.526,25**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **20/06/2022**, às **16:01hs**, e término em **18/07/2022**, às **16:00hs**. **LANCE**
MÍNIMO: R\$ 300.668,37, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 23, LOCALIZADO NO 2º ANDAR OU 3º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO ARATANS, SITUADO À RUA HENRIQUE ABLAS Nº 60, ANTIGO Nº 36, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO VICENTE, deste Estado,

do lado esquerdo de quem da Rua Henrique Ablas olha para o prédio, possuindo as seguintes características: composto de sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço; confrontando, de quem entra no apartamento, pela frente com o recuo lateral do prédio; pelo lado direito com o espaço vazio entre o Bloco A e o Bloco e elevadores; pelo lado esquerdo com o apartamento de final ou tipo “01” e pelos fundos com o hall de circulação ou com o apartamento de final ou tipo “04”; com a área útil de 87,6650m², área comum de 41,0573m², área total de 128,723m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,9862% do todo. O apartamento está localizado no Bloco “A” do Edifício Aratans. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 612/644 e fls. 662/663):** O imóvel está situado na Rua Henrique Ablas, nº 60, apartamento nº 23, Bloco A, bairro do centro na cidade e comarca de São Vicente/SP. Conforme o mapa de localização anexo ao presente laudo; verificamos que o Condomínio Edifício Aratans dista aproximadamente 400 metros da Biquinha e praia do Gonzaguinha, no bairro Central de São Vicente. O imóvel localiza-se no 2º andar ou 3º pavimento do edifício, possuindo a área útil de 87,6650m², área comum de 41,0573m² e área total de 128,7223m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,9862%, do todo. O edifício possui 07 (sete) andares tipo com as unidades distribuídas em 02 (dois) blocos além de térreo e subsolo de garagens. O imóvel possui a seguinte disposição: sala, 03 (três) dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço. O edifício onde a unidade está inserida está voltado para a lateral da Rua Henrique Ablas. O apartamento possui acesso pela entrada social e de serviço; com direito a uma vaga na garagem coletiva. O edifício está localizado em rua mista, residencial e comercial, possuindo dois blocos distintos identificados como A e B, sendo que a unidade avalianda localiza-se no Bloco A. Possui elevador social e elevador de serviço e acesso pelas escadarias; possui área da garagem coletiva no térreo e subsolo; O prédio foi construído em concreto armado, com as paredes externas revestidas de cerâmica. O estádio de conservação do edifício está muito bom em seu aspecto estético e estrutural, não comprometendo eventual comercialização das unidades. O local possui todos os melhoramentos urbanos, tais como, pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, transporte público coletivo, arborização e coleta de lixo. Possui em seu entorno, todas as comodidades

urbanas, tais como, supermercados, farmácias, bancos, padarias, atividades comerciais diversas, escolas e ainda possui no entorno um ponto turístico de São Vicente que é a praia da Biquinha. **Matrícula: 77.813 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.** **ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 551 dos autos, bem como na **AV. 16** da matrícula. Consta, na **AV. 08, AV. 09 e AV. 12**, que o referido bem imóvel foi hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal-CEF. Consta, na fls. 687, **penhora no rosto destes autos** originária do processo nº 0011400-88.1993.5.02.0482, que tramita perante a 2ª Vara do Trabalho de São Vicente-TRT 2ª Região, ajuizada por Ivete dos Santos em face de Rita de Cássia Vinhaz Pereira Ribeiro, para garantir débito no valor de R\$ 4.160,42 (quatro mil e sessenta Reais e quarenta e dois centavos). Consta, nas fls. 745, **penhora no rosto destes autos** originária nº 0007197-80.2003.8.26.0590/01, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, ajuizada pelo Condomínio Edifício Aratans em face de Rita de Cássia Vinhaz Pereira Ribeiro, para garantir débito no valor de R\$ 60.118,18 (sessenta mil e cento e dezoito Reais e dezoito centavos). Há informação apresentada pelo credor hipotecário (fls. 855) de que o débito objeto da Av. 12 é de R\$ 42.511,50 (quarenta e dois mil e quinhentos e onze reais e cinquenta centavos), atualizado até março de 2019. **CONTRIBUINTE nº:** 11-00011-0004-00060-0013. Consta nos autos fls. 954, informação prestada pela municipalidade de débitos fiscais no valor total de R\$: 79.713,00, para setembro de 2020, sendo que fica a cargo e sob responsabilidade do arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPÓSITÁRIO:** Rita de Cássia Vinhas Pereira Ribeiro, CPF: 076.031.928-62 e Anilde Colura Vinhas, CPF: 133.978.968-00. **Avaliação:** R\$ 330.000,00, em dezembro de 2017.

Débito da ação: R\$ 114.111,16, em março de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação 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 arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

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 **depósito judicial**. Na hipótese de acordo ou remição 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 21.981/1932 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.

São Vicente, 10 de maio de 2022.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito