

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

O **Dr. Gustavo Antônio Pieroni Louzada**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0044148-79.2011.8.26.0562/01 – Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLENEUVE, CNPJ: 68.011.832/0001-47, na pessoa do seu representante legal;

Executados: ALFONSO SASTRI JÚNIOR, CPF: 077.269.958-58;

Interessados:

- **Prefeitura de Santos/SP;**
- **Ocupante do Imóvel;**

1º Leilão

Início em 29/07/2022, às 15:00hs, e término em 03/08/2022, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 785.160,57, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 03/08/2022, às 15:01hs, e término em 24/08/2022, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 471.096,34, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 71, LOCALIZADO NO 7º ANDAR OU 8º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO VILLENEUVE, SITO À AVENIDA MARECHAL DEODORO, Nº 73, confrontando de um lado, com o espaço da área de recuo confinante com a propriedade nº 71, da Avenida Marechal Deodoro, de outro lado, com o hall social, poço de elevador e com o espaço da área de recuo confinante com a propriedade nº 75, da Avenida Marechal Deodoro, nos fundos com o apartamento nº 72, com os poços de elevadores e com o hall de serviço e na frente, com o espaço da área de recuo da Avenida Marechal Deodoro, tendo uma área útil de 142,72 mts²., uma área comum de 58,918 mts², num total de 201,638 mts²., pertencendo-lhe uma fração ideal de 5,56% no respectivo terreno, descrito na especificação do condomínio, arquivado neste Cartório..

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 422/474): A unidade 71 possui basicamente as seguintes disposições de cômodos: 01 sala; 02 dormitórios; 01 banheiro social; 01 dormitório-suíte; 01 banheiro-suíte; 01 cozinha; 01 área de serviço; 01 dormitório de serviço e 01 banheiro de serviço. As instalações elétricas e hidráulicas são embutidas e possui 01 vaga de garagem. Possui idade real de 40 anos e encontra-se em estado de conservação - ``e`` - necessitando de reparos simples - cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural.

Matrícula: 13.726 do 3º de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 57 dos autos, bem como na **AV.12** da matrícula. Consta dos autos, fls. 614/615 e 633/635, que o condomínio credor aceita receber o valor de R\$300.000,00 para quitação do débito.

CONTRIBUINTE¹ nº: 65.017.002.013; em pesquisa realizada em junho de 2022, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 134.793,44. **DEPOSITÁRIO:** Alfonso Sastri Junior, o executado.

Avaliação: R\$ 645.200,00, em fevereiro de 2020.

Débito da ação: R\$ 574.920,78, em fevereiro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

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.

¹ <https://egov.santos.sp.gov.br/tribusweb/Divida/Divida/principal/3>

Pendências

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.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

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

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** 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 ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 **Comissão e Pagamento**

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão 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**.

5 **Falta de pagamento**



Atraso no 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



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 **Conhecimento sobre o Leilão**

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.hastavip.com.br.

ⓘ **Observações**

• **Regras do leilão:** 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 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Santos/SP, 29, junho de 2022.

Dr. Gustavo Antônio Pieroni Louzada

Juiz de Direito