

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: 1005808-81.2019.8.26.0590 - Despesas Condominiais;

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJUNTO REINO UNIDO, CNPJ: 64.039.175/0001-95, por seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **JOSÉ VICTOR RODRIGUES JÚNIOR**, CPF: 134.018.178-92;
- **NANCI DA CORTE AYRES RODRIGUES**, CPF: 108.437.248-70;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ: 00.360.306/0001-04, por seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;

1º LEILÃO: Início em 25/11/2022, às 15:00hs, e término em 29/11/2022, às 15:00hs. **LANCE MÍNIMO: R\$ 250.453,37**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em 29/11/2022, às 15:01hs, e término em 31/01/2023, às 15:00hs. **LANCE MÍNIMO: R\$ 175.317,35**, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA R. 13) SOBRE O APARTAMENTO Nº 210 LOCALIZADO NO 2º ANDAR OU 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO LIVERPOOL, BLOCO “C”, PARTE INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONJUNTO REINO UNIDO”.

SITUADO À RUA JOSÉ BONIFÁCIO, Nº 147, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE, tendo área útil de 51,71 m², área comum de 37,404 m², área de garagem de 12.00 m², correspondente a uma vaga situada no sub-solo ou andar térreo ou 1º pavimento ou ainda no mezanino ou 2º pavimento, em lugar indeterminado com o auxílio de manobrista; e a área total de 101,114 m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,461% do todo. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 131/177):** O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não se verificando nenhuma irregularidade que mereça ser destacada, exceto manutenções de praxe. O Condomínio Edifício REINO UNIDO e a unidade avalianda, tem idade aparente estimada em 30 (trinta) anos. O imóvel é do tipo sala-living, havendo uma divisória em gesso acartonado - dry-wall, dividindo o ambiente em 2 quartos e a sala; cozinha tipo americana integrada com a sala; banheiro e área de serviço; todas as unidades têm direito a uma vaga de garagem coletiva, coberta, não demarcada, exceto o Bloco “A”, que tem vagas demarcadas. Estrutura: em concreto armado moldado “in loco”. Vedações: alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos na forma convencional. Revestimentos: a fachada é revestida em pastilhas na cor branca; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; banheiro e cozinha são revestidos com azulejos até o teto, lisos na cozinha e área de serviço, decorados no banheiro. Pisos: granilite em todos os ambientes. Louças e metais: de boa qualidade, padrão normal; bacia sanitária com caixa acoplada. Instalações: hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e tetos, na forma convencional, nos padrões das concessionárias. Esquadrias: janelas e vitrôs em alumínio; portas e batentes em madeira. Pintura: tinta acrílica nas paredes e látex nos tetos; verniz nas esquadrias de madeira (portas e batentes). O imóvel possui mobília e eletrodomésticos que não fazem parte da avaliação. **Matrícula: 116.772 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. ÔNUS: A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 90 dos autos, bem como na **AV. 15** da matrícula. Consta, na **R. 13, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do **Caixa Econômica Federal-CEF. Conforme informação apresentada pelo credor fiduciário (fls. 208/209)** o valor do débito junto à Caixa Econômica Federal em maio de 2021, era de R\$ 49.555,56. **CONTRIBUINTE¹ nº: 13-00006-0017-00147-332** (Av. 06 e fls. 261); **Débitos fiscais** no valor total de R\$ 64.271,26, sendo R\$ 61.781,19 inscrito em dívida ativa (fls. 256), bem como o saldo remanescente referente ao exercício de 2022. **DEPÓSITÁRIO: José Victor**

¹ <https://online.saovicente.sp.gov.br/pmsaovicente/websis/siapegov/arrecadacao/2via/index.php>

Rodrigues Júnior, CPF: 134.018.178-92 e **Nanci da Corte Ayres Rodrigues**, CPF: 108.437.248-70. **Avaliação:** R\$ 210.233,70, em outubro de 2020.

Débito da ação: R\$ 54.423,66, em setembro de 2022, 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, bem como apresentar 30% do valor da avaliação de entrada e saldo em até 30 vezes, com expedição de carta de arrematação apenas após a quitação do preço total 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, 27 de setembro de 2022.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito