

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, **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: 0050586-24.2011.8.26.0562 – Cumprimento de sentença.

Exequente: JOAQUIM MOREIRA FERREIRA, CPF: 733.542.018-00;

Executado: RUBENS CALIL JORGE, CPF: 756.845.438-04.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE UBATUBA/SP;**
- **CONDOMÍNIO WEMBLEY TÊNIS**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal (**credor condominial**);
- **WEMBLEY ENGENHARIA SOCIEDADE COMERCIAL LTDA.**, CNPJ: 49.536.865/0001-66, na pessoa do seu representante legal; (**promitente vendedora**).

1º Leilão

Início em 19/12/2022, às 14:00hs, e término em 26/01/2023, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 782.383,98, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/01/2023, às 14:01hs, e término em 16/02/2023, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 391.191,99, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTOS PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO 4.14, 1º PAVIMENTO, DO BLOCO IV, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WEMBLEY TÊNIS, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 57,82M2, a área real privativa de estacionamento de 22,00 ms², a área real comum de 37,59ms, a área real total de 117,41ms² e a fração ideal no terreno de 1,7358% (R.1), construído em um terreno sem benfeitorias, designado por área "A", situado no bairro das Toninhas, perímetro urbano, medindo 73,20 ms de frente para a margem direita da Rodovia Ubatuba-Caraguatabuba; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel mede da frente aos fundos 82,00 ms e confronta com propriedade de Wembley Engenharia S/C Ltda., do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, mede da frente aos fundos 79,00 ms e confronta com propriedade da Wembley Engenharia S/C Ltda., e, nos fundos mede 73,10ms e confronta com propriedade de Wembley Engenharia S/C Ltda., encerrando o terreno descrito uma área de 5.888,57m².

Matrícula: 24.915 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 538 dos autos. Consta dos autos, às fls. 515/516, **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** firmado entre Wembley Engenharia Sociedade Comercial Ltda. e o executado para aquisição apartamento 4.41, do Bloco IV; Consta dos autos, fl. 602, a existência de débitos condominiais

no valor de R\$5.064,83, para setembro de 2022; Eventual regularização do imóvel é ônus e responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 11.300.0421-1 (fl. 600); Consta dos autos, às fls. 597/600, a existência de débitos fiscais no valor de R\$35.733,30, para setembro de 2022. **DEPOSITÁRIO:** Rubens Calil Jorge, o executado.

Avaliação: R\$ 750.000,00, em janeiro de 2022.

Débito da ação: R\$ 500.496,88, em setembro 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.

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. Juízo¹.

¹ Conforme r. decisão de fls. 603/604: "O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii)

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir 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**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

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

até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado ou, caso de trate de imóvel de incapaz, 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizado.

- **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, 27, outubro de 2022.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito