

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: 0013305-24.2017.8.26.0562 – Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Edifício Santana, CNPJ: 66.507.658/0001-00

Executados:

- **CLAUDIA ROBERTA MADUREIRA**, CPF: 135.065.328-47
- **SUYARA MARA MADUREIRA**, CPF: 121.821.829-29
- **SARAH MADUREIRA**, CPF: 281.195.438-40
- **MARA LUCIA MADUREIRA**, CPF: 189.105.658-10

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP**
- **MARIA APARECIDA CHAKARIAN**, CPF: 064.559.128-96
- **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**
- **MINISTÉRIO DA ECONOMIA**

1º Leilão

Início em 29/04/2024, às 14:30hs, e término em 02/05/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 263.158,06, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/05/2024, às 14:31hs, e término em 22/05/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 157.894,83, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

O apartamento nº 703, do EDIFÍCIO "SANTANA", no Conjunto Ocian no. 02, à Avenida Bartolomeu de Gusmão no. 43, 2º. Prédio, Bloco "B", ao qual corresponde uma fração ideal de 9,785/5.180 avos no terreno, com a área construída ou de condomínio de 47,94m2 (entende-se por tal área a metragem coberta da unidade autônoma mais a quota parte proporcional nas áreas e coisas comuns do Edifício); está localizado na parte anterior direita do 7º pavimento, constituído de vestíbulo de entrada, sala com terraço, um dormitório, banheiro e cozinha, confrontando na frente com a área lateral esquerda do terreno, à esquerda com o apartamento de terminação 04, nos fundos com o hall de circulação e à direita com o apartamento de terminação 02. O terreno onde se acha construído o referido prédio, esta descrito na respectiva especificação condominial, averbada sob nº 03, na transcrição nº 29.708, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Laudo de Avaliação (fls. 318/363): A unidade avaliada possui 01 (uma) sala com terraço, predomina piso cerâmico, paredes e teto com pintura a base de látex sob massa corrida e esquadria em alumínio; 01 (um) dormitório: predomina piso cerâmico, paredes e teto com pintura a base de látex sob massa corrida e esquadria de alumínio; 01 (uma) cozinha: predomina piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo branco, teto com pintura a base de látex sob massa corrida e esquadria de alumínio; 01 (um) banheiro social: predomina piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo branco, teto com pintura a base de látex sob massa corrida, louça branca e esquadria de alumínio. 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. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Matrícula: 55.410 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 40 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta na **AV. 4** que o imóvel ficou gravado com as cláusulas vitalícias de INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMINICABILIDADE, extensiva aos frutos e rendimentos.

CONTRIBUINTE¹ nº: 77004048110; em pesquisa realizada em 04/03/2024, **há débitos fiscais inscritos em dívida ativa** no valor total de R\$ 42.749,13 e débitos de IPTU referente ao ano de 2024 no valor total de R\$ 1.174,01. Segundo informações de fls. 420, o imóvel encontra-se localizado em área de marinha, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes, inclusive de débitos existentes. **DEPOSITÁRIO:** Jose Roberto Madureira, CPF nº 069.640.798-15.

Avaliação: R\$ 263.158,06, atualizados de junho de 2022 para fevereiro de 2024, conforme último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP.

Débito da ação: R\$ 259.663,71, em outubro de 2023, 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



¹ <https://egov.santos.sp.gov.br/>

² <https://sistema.patrimoniode todos.gov.br/#/>

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. Juízo.

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**.

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 arrendimento 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, 11 de março de 2024.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito