

### **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](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1022158-63.2021.8.26.0562** – Despesas Condominiais.

**Exequentes: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA E DELTA**, CNPJ: 62.292.461/0001-32, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: MARIA CELESTE LOBÃO**, CPF: 609.820.208-72;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE SANTOS/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, autos n. 1449/2011;

**1º Leilão**

Início em 29/05/2024, às 16:30hs, e término em 03/06/2024, às 16:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 210.508,61, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 03/06/2024, às 16:31hs, e término em 24/06/2024, às 16:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 126.305,16, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**O APARTAMENTO SOB N. 26, LOCALIZADO NO 2º ANDAR OU 3º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO "DELTA", SITUADO NA RUA PEDRO BORGES GONÇALVES N. 51, NO PERÍMETRO URBANO DESTA COMARCA**, contendo sala-dormitório, cozinha, banheiro, passagem e área de serviço com tanque, confrontando pela frente com o corredor de circulação do respectivo pavimento, por onde tem entrada, de um lado com o apartamento 25, do outro com o apartamento 27 e nos fundos com o espaço da área de recuo da Rua Pedro Borges Gonçalves, tendo área de construção de 49,942m<sup>2</sup>, sendo, 39, 2925m<sup>2</sup> de área útil e 10,6495m<sup>2</sup> de área comum, possuindo terreno e nas demais coisas de uso comum uma fração equivalente a 8,438m<sup>2</sup> todo.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 121-165):** Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgoto, rede de energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio e coleta de lixo. O imóvel possui uma idade real de 43 (quarenta e três) 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. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

**Matrícula:** 44.810 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 92 dos autos. Consta, no **R.09, HIPOTECA**, em favor de Caixa Econômica Federal. Consta, na **AV.10, PENHORA**, derivada dos autos n. 1449/2011, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP.

**CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 63.013.011.097 (fl. 85); em pesquisa realizada em 24/04/2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.498,87. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 198.000,00, em junho de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 27.591,00, em fevereiro de 2024, 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

<sup>1</sup> <https://www.santos.sp.gov.br/?q=servico/impostos-e-taxas-iptu-iss-e-icms>

### **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](http://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**.

**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](http://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, 24 de abril de 2024.

**Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**

Juiz de Direito