

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 n° 464, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO n°: 0000451-40.2019.8.26.0590 - Despesas Condominiais;

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CATUÁ, CNPJ: 66.501.560/0001-38, por seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **ESPÓLIO DE ALBERTO SANCHES BITTENCOURT**, CPF: 016.913.418-00, representados por **Maria Adelina Bittencourt de Macedo**, CPF. 018.097.338-65 e **Alcides Kannebley Bittencourt**, CPF: 017.959.818-06;
- **ESPÓLIO DE GISELLE KANNEBLEY BITTENCOURT**, CPF: 227.290.308-83, representados **Maria Adelina Bittencourt de Macedo**, CPF. 018.097.338-65 e **Alcides Kannebley Bittencourt**, CPF: 017.959.818-06;

INTERESSADOS:

- **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º LEILÃO: Início em **28/06/2024**, às **14:30hs**, e término em **01/07/2024**, às **14:30hs**. **LANCE**
MÍNIMO: R\$ 395.515,09, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **01/07/2024**, às **14:31hs**, e término em **22/07/2024**, às **14:30hs**. **LANCE**
MÍNIMO: R\$ 276.860,56, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO N° 102, LOCALIZADO NO 10º ANDAR OU 12º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CATUÁ, situado à Praça 22 de Janeiro n° 380, nesta cidade e comarca de São Vicente/SP, com a área bruta de 113,773283m², sendo

83,158759m² de área útil e 30,614533m² de área comum, correspondendo a este apartamento uma fração ideal equivalente a 18,052281m² e uma cota parte de 2,6450230% sobre o terreno do condomínio. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 97/145):** O imóvel está localizado à Praça 22 de Janeiro, 380 – apartamento nº 102, Bairro Gonzaguinha, no 10º andar ou 12º pavimento do Condomínio Edifício Catuá, perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP. O edifício possui 44 apartamentos distribuídos em um único bloco, sendo 13 pavimentos, contendo 1 (um) andar térreo, 1 (um) mezanino com garagem coletiva e 10 (dez) andares tipo; são 4 (quatro) apartamentos por andar tipo, além de 3 (três) unidades de cobertura e 1 (uma) de zeladoria no último pavimento; no térreo estão a portaria, o hall de entrada social, vagas de garagem coletiva, medidores de energia e depósito, caixa d'água; ático ou cobertura, onde se localiza o reservatório superior, telhado e a casa de máquinas. O imóvel, quando da perícia, encontra-se em estado de conservação razoável, verificando-se a necessidade de reparos de manutenção de praxe; reparos mais significativos se referem a reposição ou substituição dos azulejos do banheiro social e da cozinha e correção de infiltrações do tipo difusa, isto é, sem conhecimento da origem da mesma, no teto da área de serviço; revisão de instalações e pintura geral; requer ainda intervenções para modernização dos ambientes. O apartamento avaliando é constituído de uma sala ampla para 2 ambientes; 2 dormitórios; cozinha, banheiro social, hall interno, área de serviço, quarto e w.c. de empregada; possui uma vaga na garagem coletiva, coberta, no sistema rotativo. **Matrícula: 120.810 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 46 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 11-00011-0057-00380-076 (fls. 218); **Débitos fiscais** no valor total de R\$ 178.723,47, sendo R\$ 166.027,42 inscrito em dívida ativa (fls. 218), bem como o saldo remanescente referente ao exercício de 2022, 2023 e 2024. **DEPÓSITÁRIO: os representantes dos Espólios executados, Maria Adelina Bittencourt de Macedo, CPF 018.097.338-65 e Alcides Kannebley Bittencourt, CPF 017.959.818-06. Avaliação:** R\$ 312.514,27, em outubro de 2020. **Débito da ação: R\$ 355.749,05**, em janeiro de 2022, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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

¹ <https://online.saovicente.sp.gov.br/pmsaovicente/websis/siapegov/arrecadacao/2via/index.php?aba=3>

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, 26 de abril de 2024.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito