

### 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O **Dr. Thiago Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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: 1008385-66.2018.8.26.0590** - Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: CONVEF ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ: 58.919.903/0001-50, na pessoa de seu representante legal **(e credora hipotecária)**;

**Executado: LULESI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, CNPJ: 07.864.005/0001-01, na pessoa de seu representante legal.

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO VICENTE/SP;**
- **CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER Y RESIDENCE**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal.

**1º Leilão**

Início em **07/06/2024**, às **16:00hs**, e término em **10/06/2024**, às **16:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 166.237,16, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **10/06/2024**, às **16:01hs**, e término em **01/07/2024**, às **16:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 99.742,29, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**O APARTAMENTO N.º. 11, LOCALIZADO NO 1.º. ANDAR OU 2.º. PAVIMENTO DO HOTEL EM CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH, EM FASE DE CONSTRUÇÃO, SITUADO NA RUA DA CONSTITUIÇÃO, N.º. 604, NA VILA ITARARÉ, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE**, com a área útil de 36,34 m<sup>2</sup>, área comum de 28,1232 m<sup>2</sup>. perfazendo a área total de 64,4632 m<sup>3</sup>., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 1,27789% do todo// AV.09 Procede-se a esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 12 de dezembro de 2017, para Av. 9. em 16 de janeiro de 2018, para constar que, tendo sido averbada a construção do ITARARÉ TOWER Y RESIDENCE e instituído o respectivo condomínio, conforme Av.90 e R.91/105.424 desta Serventia, esta ficha passa a constituir a MATRICULA N.º. 155.845, referindo-se ao APARTAMENTO N.º. 11, já concluído.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 270-330):** O Condomínio Itararé Beach Tower, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 11), constitui-se de hotel em condomínio, contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, hall social e recepção, que atende a 8 andares superiores com 9 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 elevadores, sendo dois de uso social e um de serviço, bem como vagas de estacionamento, localizadas no térreo e no mezanino.

**Matrícula: 155.845 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.**

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 152/153 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta, no **R.7 HIPOTECA**, em favor de CONVEF ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

**CONTRIBUINTE nº:** 17-00101-0063-00604-011; Conforme manifestação da prefeitura de São Vicente às fls. 399 há débitos fiscais no valor R\$ 20.181,89, para agosto de 2021. **Débitos Condominiais:** a apurar. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 140.000,00, em junho de 2021.

**Débito da ação:** R\$ 449.919,44, em agosto de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### **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. Conforme r. decisão de fls. 342-345: " Com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação"

### **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.<sup>1</sup>

**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 **depósito judicial**.

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](http://www.hastavip.com.br).

---

<sup>1</sup> Conforme r. decisão de fls. 342-345: " Atendidas todas as determinações do art. 895 do CPC, o interessado poderá apresentar proposta para aquisição do bem penhorado de forma parcelada, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem. A apresentação da proposta de aquisição de forma parcelada não suspenderá o leilão, valendo destacar que as propostas de pagamento do lance à vista sempre prevalecerão sobre a forma por prestações."

**ⓘ 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.

 São Vicente/SP, 31 de janeiro de 2024.

**Dr. Thiago Gonçalves Alvarez**

Juiz de Direito