

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.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1012927-80.2019.8.26.0562 - Despesas Condominiais

Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINS DO ALGARVE, CNPJ: 04.232.547/0001-73, na pessoa de seu representante legal;

Executados: MARISE NORONHA GONÇALVES BARBOSA LEITE, CPF: 080.548.888-05;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTOS;**
- **BRENO BARBOSA DUARTE LEITE**, CPF: 265.784.188-06 (**coproprietário**);
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal;

1º Leilão

Início em 11/03/2025, às 11:00hs, e término em 14/03/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 441.539,61, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 14/03/2025, às 11:01hs, e término em 04/04/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 353.231,68, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** do valor da avaliação apenas na fração ideal da executada, preservando a fração ideal do coproprietário na forma do art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.03) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE APARTAMENTO Nº. 14, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO SAGRES - BLOCO A, INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINS DO ALGARVE, SITUADO À RUA ADOLFO LUTZ, Nos. 74 e 76, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadarias, pelo lado direito com o apartamento de final 3, pelo lado esquerdo com a área de recuo fronteira à Rua Adolfo Lutz, e pelos fundos com a área livre que separa os dois blocos; tem a área bruta de 115,36 m², sendo 64,05 m² de área privativa, 13,25 m² de área comum do edifício, 14,90 m² de área de infra-estrutura comunitária e de lazer e 23,16 m² de área de garagem, perfazendo um total de área de construção de 100,46 m² (excluída a área de infraestrutura), pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal de 23,38 m² ou 1,655%, bem como uma participação nas despesas gerais de 1,655% e de 3,310% nas despesas específicas. O terreno onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, registrada sob no. 142, na Matrícula no. 47.089, em 13 de dezembro de 2.000. A convenção de condomínio foi registrada sob no. 4.147, no livro 3 Registro Auxiliar.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 136/177 e 191/193): 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, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, igreja, escolas e coleta de lixo. A unidade 14 possui basicamente as seguintes disposições de cômodos: cozinha, área de serviço, hall de distribuição, sala, dormitório, banheiro social, dormitório suíte e banheiro-suíte.

Matrícula: 72.077 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 105 dos autos. Consta na **R.03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Conforme informação apresentada pelo credor fiduciário às fls. 239/259 o valor do débito junto à Caixa Econômica Federal em junho de 2021 era de R\$ 3.361,11.

CONTRIBUINTE nº: 88.004.001.004; em pesquisa realizada em janeiro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 41.130,36. **DEPOSITÁRIO:** Marise Noronha Gonçalves Barbosa Leite.

Avaliação: R\$ 340.000,00, em novembro de 2020.

Débito da ação: R\$ 145.347,46, em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.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**.

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 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.leilaovip.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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 13 de janeiro de 2025.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito