

3^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, MM. Juiz de Direito da 3^a 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: 1013174-27.2020.8.26.0562 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARANIL, CNPJ: 04.351.459/0001-90, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- ESPÓLIO DE MARIA FERREIRA TORRES, CPF: 005.061.838-58, representado por seu herdeiro RAILSON SANTOS TORRES, CPF: 235.661.868-64;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP;

1º Leilão

Início em 07/04/2025, às 12:30hs, e término em 10/04/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 162.341,46, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 10/04/2025, às 12:31hs, e término em 08/05/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 97.404,88, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS POSSESSÓRIOS DO ESPÓLIO DO APARTAMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARANIL, SITO NESTA CIDADE, À AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO Nº 51 E SEU RESPECTIVO TERRENO que mede 27,35ms de frente, por 58,00 ms da frente aos fundos, mais ou menos, e 29,00 ms de largura nos fundos, maiores ou menores, dividindo por um lado com a aruá Oswaldo Cochrane, de outro lado, com propriedade de Said Gerbara & Irmãos e pela frente com a referida Avenida e, pelos fundos com Adelaide Schutzmeyer Hehl, objeto da Transcrição nº 21.798, Livro 3-S de Transcrição de Imóveis, fls. 207, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos-SP.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 193/204). O apartamento nº 18 do Edifício Maranil, situado à Rua Oswaldo Cochrane, nº 11, (...) o qual assim se descreve: localizado no 1º andar-tipo, contém sala – living e banheiro, confrontando, pela frente, com o corredor perpendicular de circulação; pela direita, de quem olha o apartamento de frente para sua porta de acesso, isto é, frente para o sentido bairro e costas para a praia, com a área de iluminação e os elevadores sociais e de serviço; pela esquerda, com o apartamento de final 7; pelos fundos, com o imóvel vizinho, nº 19 da Rua Oswaldo Cochrane, de quem de direito; com a área construída (bruta) de 31,79 m², área útil de 26,20 m² e área comum de 5,59 m²; correspondendo-lhe a fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum do condomínio de 0,481%. Tudo conforme às fls. 139/140 dos autos, consistentes na transcrição nº 21.798 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, e termo de penhora (fls. 150). A mesma transcrição imobiliária indica, às fls. 137 dos autos, que o Condomínio Edifício Maranil também tomou o nº 53 da Avenida Bartolomeu de Gusmão.

Matrícula: Transcrição 21.798 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 222-225).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 287 dos autos. Consta na transcrição, **CERTIFICAÇÃO** que não há alienações ou hipotecas, judiciais ou convencionais sobre o imóvel. Consta na **AV. 03 CONSTRUÇÃO** do prédio que tomou o nº 11 da Rua Oswaldo Cochrane e Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 53. Consta na **AV. 04 CONSTRUÇÃO**, do edifício Marazul

e Maranil. Consta na **AV. 05 CONSTRUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO** da loja ou unidade comercial nº 03 no Edifício Maranil com identificação do Apartamento nº 18 do Edifício Maranil.

CONTRIBUINTE: 77004042088; Em pesquisa realizada em 14/02/2025, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 443,45. **DEPOSITÁRIO:** Espólio de Maria Ferreira Torres, CPF: 005.061.838-58.

Avaliação: R\$ 151.000,00, em março de 2023.

Débito da ação: R\$ 41.293,96, em julho 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 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.

Conhecimento sobre o Leilão

6

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.

① 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, 14 de fevereiro de 2025.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito