Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação do Executado: **José Eduardo de Castro Malta Ferrari**, CPF: 169.596.138-25, bem como da proprietária registrária **WDS Egydio Martins Empreendimentos – Sociedade Empresária de Propósitos Específicos Ltda.**, CNPJ: 10.629.064/0001-00, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança de Taxas de Condomínio (em fase de Cumprimento de Sentença),** proposta pelo Exequente: **Residencial Costa do Forte**, CNPJ: 18.703.139/0001-67. **Processo n° 0015232-83.2021.8.26.0562 (Proc. principal n° 1010148-84.2021.8.26.0562).**

O Dr. Paulo Sergio Mangerona, MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n° 912), por meio do *website:* **www.alienajud.com.br,** levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 02 (dois) de outubro de 2023 às 15:00hs e término dia 05 (cinco) de outubro de 2023 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 25 (vinte e cinco) de outubro de 2023 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: OS DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N° 52, LOCALIZADO NO 5° PAVIMENTO DO "RESIDENCIAL COSTA DO FORTE, SITUADO À RUA DR. EGYDIO MARTINS, N° 151 - confronta: o observador postado na Rua Doutor Egídio Martins, frontalmente vê: pela frente com espaço aéreo da área de recuo fronteiriço à Rua Dr. Egídio Martins, pelo lado direito com apartamento de final "1", shafit, duto do elevador social e seu respectivo hall, por onde tem entrada social, pelo lado esquerdo com espaço aéreo da área de recuo lateral esquerda da edificação e pelos fundos com escadaria aos demais pavimentos, pressurização, shafit e hall de serviço do respectivo pavimento, por onde também tem entrada; possui: a área privativa (interna + terraço) de 119,650 m², área de garagem de 23,040 m², área comum de 63,754 m², perfazendo uma área total de 206,444 m², correspondendo a cada um deles uma fração ideal de 1,3254% tanto no terreno com nas demais coisas de uso comum. Ao apartamento cabe o direito a 02 vagas de garagem, em lugar incerto e não determinado. O edifício acha-se construído em terreno descrito na Matrícula n° 7.825, onde a especificação condominial foi registrada sob n° 15, nesta data, e a convenção de condomínio registrada sob n° 6.064, livro 3. Imóvel objeto da matrícula sob n° 88.132 junto ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob n° 89.011.030.002.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para julho/2023 é de R$ 927.401,67 (novecentos e vinte e sete mil, quatrocentos e um reais e sessenta e sete centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: Não constam ônus sobre o imóvel objeto desta matrícula.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter *"ad corpus"*, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com

isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação** e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R$ 39.330,60 (trinta e nove mil, trezentos e trinta reais e sessenta centavos), atualizados até julho/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo o n° de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 89.011.030.002, no valor de R$ 56.342,68 (cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos), atualizados até agosto/2023.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. O Arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: **www.alienajud.com.br**, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para **contato@alienajud.com.br** ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, n° 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, _____ de _____de 2023. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Paulo Sergio Mangerona
Juiz de Direito