

Edital de 1ª e 2ª Praça Eletrônica de Imóvel e para intimação dos Executados: **Espólio de João Nelson Pinto**, CPF: 005.700.100-63 e **Espólio de Cenira Pinto** CPF: 098.020.528-09 representado por seu inventariante **Cleber Pinto**, CPF: 025.451.358-10, bem como da herdeira **Carmen Cenira Pinto Lourena Melo**, CPF: 013.085.708-48, acerca das praças eletrônicas designadas expedida nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Maria Sylvia e Maria Virgínia**, CNPJ: 57.732.398/0001-78. **Processo nº 1003731-23.2018.8.26.0562.**

O Dr. Frederico dos Santos Messias, MM Juiz de Direito da 4ª 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 nº 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 (primeira) Praça terá início dia 14 (quatorze) de março de 2023, às 16:00 horas e término no dia 17 (dezesete) de março de 2023, às 16:00 horas**, 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 Praça** que se encerrará no dia **06 (seis) de abril de 2023, às 16:00 horas**, 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: Apartamento duplex nº 94, localizado no 9º e 10º andares do “Edifício Maria Virgínia”, situado à Rua Dr. Arthur Assis, nº 30, integrante do Condomínio Residencial Edifícios Maria Sylvia e Maria Virginia – confronta pela frente com poço dos elevadores, do lado direito com a área livre de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o apartamento de final 3, e nos fundos com a área destinada ao playground, com área bruta de 219,89 m², sendo 140,22 m² de área útil e 79,67 m² de área comum, incluindo garagem, correspondendo uma fração ideal equivalente a 0,0280731% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum à todos os condôminos, contendo, na parte inferior: uma suíte com banheiro privativo, dois dormitórios, banheiro social, terraço e escada de acesso à parte superior, onde contém: sala, cozinha, lavanderia, área de serviço, W.C. de empregada, solarium, deck e piscina. Ao apartamento cabe o direito de uso de duas vagas indeterminadas, sujeitas a manobras, na garagem coletiva dos edifícios. O condomínio acha-se construído em terreno descrito na especificação condominial registrada sob nº 160, na Matrícula nº 14.095, e a convenção de condomínio registrada sob nº 4.448, livro 3. Imóvel objeto da matrícula nº 71.903. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos nº 66.043.016.072.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para janeiro/2023 é de R\$ 973.664,80 (novecentos e setenta e três mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta 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, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito.

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 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 lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 185.181,52 (cento e oitenta e cinco mil, cento e oitenta e um reais e cinquenta e dois centavos), atualizados até janeiro/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 66.043.016.072, no valor de R\$ 60.100,20 (sessenta mil, cem reais e vinte centavos), atualizados até janeiro/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. Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante. O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores a imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade – imissão na posse). O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na matrícula

da arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no edital (termo inicial de responsabilidade – registro da arrematação na matrícula). A arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade. Nos casos de bem indivisível em que houver a figura de coproprietários, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil.

Consta causa pendente de julgamento, processo de nº 2265745-40.2022.8.26.0000 – Agravo de Instrumento, 3ª Seção de Direito Privado, 29ª Câmara de Direito Privado. Até o momento não há penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito.

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, nº 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. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito