

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Imperflex Comercio, Construção, Reformas e Impermeabilizadora Ltda – ME, CNPJ: 13.421.216/0001-72, representada por seus sócios Hector Osvaldo Rodriguez, CPF: 230.644.008-51, Felipe Camara Guedes, CPF: 307.439.288-65, e Maria Lucia Camara Guedes, CPF 195.088.678-68, bem como os herdeiros de Eduardo Peixoto Guedes, CPF: 800.107.338-68, Felipe Camara Guedes, CPF: 307.439.288-65 casado com Nathalia Nahas Grijó Guedes, CPF: 311.516.708-39, Bruno Camara Guedes, CPF: 310.003.448-19 e Rafael Camara Guedes, CPF: 349.473.308-21, bem como da usufrutuária Faustina Mígues Rodrigues, CPF: 344.350.008-06, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da Ação de Despejo cumulado com Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença), proposta pela Exequente: Marina Rosa da Silva, CPF: 062.237.778-76. Processo nº 0008962-14.2019.8.26.0562.

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 (primeiro) Leilão terá início dia 23 (vinte e três) de agosto de 2021 às 15:00hs e término dia 26 (vinte e seis) de agosto de 2021 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 15 (quinze) de setembro de 2021 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: A NUA PROPRIEDADE do apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Planalto, à Rua Governador Pedro de Toledo nº 96, contendo: um dormitório, hall interno, banheiro, cozinheira e área de serviço com tanque, com a área útil de 38,40 m², área comum de 9,39 m², perfazendo a área total de 47,79 m², confrontando pela frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, de um lado com a área de luz, escadarias e apartamento do tipo 1, do outro lado com o apartamento tipo 5, e, nos fundos com o espaço de recuo lateral direito, com uma fração ideal de 0,8847% do terreno em que se assenta o edifício descrito na especificação condominial. Imóvel objeto da matrícula nº 50.341 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 66.031.022.036.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para junho/2021 é de R\$ 183.412,95 (cento e oitenta e três mil, quatrocentos e doze reais e noventa e cinco centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R.5 – Consta Reserva de Usufruto em favor de Faustina Mígues Rodrigues. AV.7 – Consta Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulada com Cobrança (locação de imóvel), processo nº 10138822-75.2018.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movido por Marina Rosa da Silva em face de Imperflex Comércio, Construção, Reforma e Impermeabilização Ltda. ME; **AV.8** – Foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de Felipe Camara Guedes, Rafael Camara Guedes e Bruno Camara Guedes, processo nº 00081835920198260562, tendo como emissor da ordem 4º Ofício Cível de Santos/SP; **AV.9** – Consta a indisponibilidade de bens de propriedade de Felipe Camara Guedes, processo nº 10001724820185020442, tendo como emissor da ordem TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional da 2ª Região; **AV.10** – Consta a indisponibilidade de bens de propriedade de Felipe Camara Guedes, processo nº 10004348820155020252, tendo como emissor da ordem TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional da 2ª Região.

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 boleto bancário 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 Juízo, 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 ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 129.084,87 (cento e vinte e nove mil, oitenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), atualizados até junho/2021.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 66.031.022.036, atualizado até julho/21.

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. O Arrematante somente responderá pelas despesas no caso de insuficiência do preço. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da imissão na posse. A existência ou não de débitos a incidir sobre o imóvel. A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade. Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil.

Constam recursos pendentes de julgamento, Agravo de Instrumento, Processo nº 2137725-02.2020.8.26.0000, em trâmite na 30ª Câmara de Direito Privado.

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 2021. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito

