

**Edital de 1ª e 2ª Leilão** Eletrônico do Imóvel e para intimação dos Executados: **Djanir Fernandes Nigra**, CPF: 733.476.988-00 e **Marisa Oliveira da Silva**, CPF: 189.152.708-86, bem como a credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelas Exequentes: **Jenny Christine Fernandes da Luz**, CPF: 108.508.818-97, **Sandra Michell Fernandes da Luz Correia**, CPF: 121.431.108-39 e **Jéssica Lizett Fernandes Nascimento**, CPF: 159.072.258-23. **Processo nº 1008976-20.2015.8.26.0562.**

O Dr. Fernando de Oliveira Mello, MM Juiz de Direito da 12ª 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](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 13 (treze) de setembro de 2022 às 14:00hs e término dia 16 (dezesesseis) de setembro de 2022 às 14:00hs**, 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 06 (seis) de outubro de 2022 às 14:00hs**, 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 OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 52, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO OU 5º ANDAR DO BLOCO “A” – EDIFÍCIO PORTO ALEGRE, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO “VILA MARINA”, SITUADO À RUA DONA MARIA MÁXIMO, Nº 153 – possui 1 suíte, dois dormitórios, sala, WC, lavabo, terraço com churrasqueira, cozinha, área de serviço e área de circulação, e contém a área privativa de 91,95 m², área de uso comum de 72,202 m², nela incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista, com a área total de 164,152 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,275402% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Confronta, pela frente, de quem da Rua Dona Maria Máximo olha, com a fachada do edifício, e nos fundos com o apartamento final 3. O edifício acha-se construído em terreno descrito na Matrícula nº 78.191, onde a especificação condominial foi registrada nesta data sob o nº 12, e a convenção de condomínio sob o nº 5.958, livro 3. Imóvel objeto da matrícula nº 86.234 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 79.058.012.010.**

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para julho/2022 é de R\$ 730.761,69 (setecentos e trinta mil, setecentos e sessenta e um reais e sessenta e nove centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.5** – O imóvel desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal; **AV.6** – Emissão de cédula de crédito imobiliário, sob o número 1.4444.0136356-5, série 1012, emitida pela fiduciária Caixa Econômica Federal; **AV.7** – Foi penhorado 50% (cinquenta por cento) dos direitos fiduciários do imóvel desta matrícula na Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1008976-20.2015.8.26.0562, movida por Virginia Fernandes da Luz em face de Djanir Fernandes Nigra e Marisa Oliveira da Silva.

**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.

**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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constatam débitos relativos à IPTU, cujo n.º de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 79.058.012.010, no valor de R\$ 8.149,43 (oito mil, cento e quarenta e nove reais e quarenta e três centavos), atualizados até julho/2022. Constatam débitos relativos em favor da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 112.080,23 (cento e doze mil, oitenta reais e vinte e três centavos), atualizados até agosto/2021.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 128.978,50 (cento e vinte e oito mil, novecentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos), atualizados até outubro/2019.

**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 n.º 912.

Nos termos do § Único do artigo 130 do CTN, 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 débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Nos termos do decidido nos autos que **“o produto da arrematação será destinado, em primeiro plano, à quitação do saldo devedor perante o credor fiduciante”**.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto: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. Fernando de Oliveira Mello**  
**Juiz de Direito**

