

**Edital de 1ª e 2ª Praça Eletrônica de Imóvel e para intimação das Executadas: Eleonora Amazonas Duarte de Avelar, CPF: 043.635.138-29, Marcia Amazonas Duarte de Avelar, CPF: 036.986.168-07, Monica Amazonas Duarte de Avelar, CPF: 039.641.938-01., acerca das praças eletrônicas designadas nos autos da Ação de Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença), proposta pelo Exequente: Condomínio Edifício Guainumbi, CNPJ: 68.024.728/0001-97. Processo nº 0017497-58.2021.8.26.0562 (processo principal nº 1003014-06.2021.8.26.0562)**

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](http://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 novembro de 2022 às 16:00hs e término dia 17 (dezesete) de novembro de 2022 às 16:00hs**, 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 (segunda) Praça que se encerrará dia 07 (sete) de dezembro de 2022 às 16:00hs**, 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:** O APARTAMENTO Nº 102, localizado no 10º andar, do Edifício Condomínio Guainumbi, à Rua Galeão Carvalhal nºs 06 a 10, com a área útil de 133,10m², área comum de 31,90m², perfazendo a área total de 165,00m², possuindo a fração ideal equivalente a 1,749% ou 22,737m², no terreno, confrontando, para quem da Rua Galeão Carvalhal olha para o prédio, na frente com o espaço da área de recuo lateral direita, de outro com o espaço da área livre intermediária existente entre as alas direita e esquerda do prédio e nos fundos com a área de iluminação, corredor de circulação do pavimento, escadarias, poço do elevador social e com o apartamento nº 106, construído em terreno descrito na especificação do condomínio, arquivada neste Cartório. Imóvel objeto da matrícula de nº 24.529 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 66.023.008.056.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para outubro/2022 é de R\$ 528.332,02 (quinhentos e vinte e oito mil, trezentos e trinta e dois reais e dois centavos),

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.6** – Consta 50% (cinquenta por cento) do usufruto em favor de Eleonora Amazonas Duarte de Avelar; **AV.7** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio, processo nº 0017497-58.2021.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movido pelo Condomínio Edifício Guainumbi em face de Eleonora Amazonas Duarte de Avelar e outras.

**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 portar 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\$ 98.735,94 (noventa e oito mil, setecentos e trinta e cinco reais e noventa e quatro centavos), atualizados até outubro/2022.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 66.023.009.056, no valor de R\$ 8.321,82 (oito mil, trezentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), atualizados até outubro/2022.

**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.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento. 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](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 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Frederico dos Santos Messias**  
**Juiz de Direito**

