

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: José Luís de Almeida Fernandes, CPF: 885.023.688-34, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício San Conrado**, CNPJ: 68.018.027/0001-45. **Processo nº 1006845-67.2018.8.26.0562.**

O Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, MM Juiz de Direito da 3ª 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 13 (treze) de fevereiro de 2023 às 14:00hs e término dia 16 (dezesesseis) de fevereiro de 2023 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 08 (oito) de março de 2023 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta 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 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício SAN CONRADO, sito à Rua Dr. Egydio Martins nº 18, contendo duas suítes, dois dormitórios, banheiro, passagem, sala de jantar, sala de estar com terraço, lavabo, vestíbulo, hall, copa, cozinha, área de serviço com tanque, WC e quarto de empregada. Confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal, escadaria e apartamento de tipo 2, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Dr. Egydio Martins; tendo a área útil de 178,90m², área comum de 41,60m², no total de 220,50m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 3,95% do todo, que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Imóvel objeto da matrícula de nº 41.932 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 88.001.005.007. A GARAGEM Nº 15**, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício SAN CONRADO, sito à Rua Dr. Egydio Martins nº 18, confrontando na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga nº 16, do lado esquerdo com a vaga nº 14 e nos fundos com paredes do prédio, tendo a área útil de 12,00m², área comum de 2,78m², no total de 14,78m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,21% do todo, Construído o Edifício em terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Imóvel objeto da matrícula de nº 41.933 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. A GARAGEM Nº 16**, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício SAN CONRADO, sito à Rua Dr. Egydio Martins nº 18, confrontando na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga nº 17, do lado esquerdo com a vaga nº 15 e nos fundos com parede do prédio; tendo a área útil de 12,00m², área comum de 2,78m², no total de 14,78m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,21% do todo, que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Imóvel objeto da matrícula de nº 41.934 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.**

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para novembro/2022 é de R\$ 768.629,48 (setecentos e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e nove reais e quarenta e oito 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 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 **60% (sessenta 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 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\$ 224.765,37 (duzentos e vinte e quatro mil, setecentos e sessenta e cinco reais e trinta e sete centavos), atualizados até novembro/2022.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 88.001.005.007, no valor de R\$ 42.208,42 (quarenta e dois mil, duzentos e oito reais e quarenta e dois centavos), atualizados até novembro/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 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, e exceto débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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.

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, 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. Gustavo Antonio Pieroni Louzada
Juiz de Direito

