

**Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação da Executada: Expresso Aratu Ltda**, CNPJ: 43.061.993/0001-14, **Pedro Orlavas**, CPF: 516.876.318-91 e sua esposa **Cinara Miris Sacco Orlovas**, RG: 10.470.132, **Oscar Luiz Toffoli**, CPF: **006.708.798-19**, bem como o proprietário registrário **Pollo Incorporações Ltda**, CNPJ: **52.225.398/0001-68**, acerca dos Leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Alejandro Velasco Marques**, CPF: 732.396.668-04. **Processo nº 0012818-16.2001.8.26.0562.**

O Dr. José Wilson Gonçalves, MM Juiz de Direito da 5ª 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 (primeiro) Leilão terá início dia 11 (onze) de abril de 2023 às 16:00hs e término dia 14 (quatorze) de abril de 2023 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 (segundo) Leilão que se encerrará dia 04 (quatro) de maio de 2023 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: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 41**, localizado no 4º andar do “Edifício San Diego”, situado à Rua Euclides Pacheco, número 1.605, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área privativa de 139,560m², área comum de 93,518m², área total construída de 233,078m². e correspondendo-lhe no terreno a fração de 5,9251%. Imóvel objeto da matrícula de n.º 191.067 junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob n.º 054.070.0285-1.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem para fevereiro/2023 é de R\$ 861.671,34 (oitocentos e sessenta e um reais, seiscentos e setenta e um reais e trinta e quatro centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.1** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação Ordinária nº 99.945.280-0, em trâmite perante a 32º Ofício Cível do Foro Central Cível desta Capital, movida por Rui Alves Vilela e outro contra Pollo Construtora e Incorporações Ltda. **AV.4** – Consta indisponibilidade dos bens de Pollo Construtora e Incorporações Ltda ou Pollo Incorporações Ltda, referente ao Processo nº 0017683-86.2003.8.26.0053, da 6ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo. **AV.5** – Consta penhora do imóvel objeto desta matrícula, expedida pelo Juízo do 5º Ofício Cível de Santos/SP, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Fiança (Processo nº 001281816.2001.8.26.0562), movida por Alejandro Velasco Marques contra Pedro Orlovas e Expresso Aratu Ltda.

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

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 968.247,85 (novecentos e sessenta e oito mil duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e cinco centavos), atualizados até setembro/2022.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constatam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 054.070.0285-1, no valor de R\$ 56.711,16 (cinquenta e seis mil, setecentos e onze reais e dezesseis centavos), atualizados até fevereiro/2023. Constatam débitos relativos à Ação de Execução de Título Extrajudicial em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, Proc. nº 1007840-88.2021.8.26.0008, referente a cotas condominiais no valor de R\$ 232.531,89 (duzentos e trinta e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e oitenta e nove centavos), atualizados até fevereiro/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 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 de natureza condominial que recaiam sobre o bem.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website:, 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, conjunto 1704, 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. José Wilson Gonçalves**  
**Juiz de Direito**