

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação do Executado: Luiz André Capitan Dieguez, CPF: 836.493.447-34, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Ravenna**, CNPJ: 52.255.130/0001-79. **Processo nº 1013624-33.2021.8.26.0562.**

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, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1º (primeiro) Leilão terá início dia 10 (dez) de abril de 2023 às 14:30hs e término dia 13 (treze) de abril de 2023 às 14:30hs**, 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 **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 03 (três) de maio de 2023 às 14:30hs**, 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 54, localizado no 5º andar tipo, do EDIFÍCIO RAVENNA, a Rua Maranhão nº 86, contendo: sala-living com terraço, corredor de circulação, quarto com terraço, suíte com terraço e banheiro completo, banheiro social completo, cozinha, quarto e W.C. de empregada e área de serviço, com a área de uso privativa bruta total de 122,16m², área comum de 36,09m², perfazendo a área bruta total de 158,25m², correspondendo-lhe a fração ideal de 22,27m² ou 0,0201% do terreno e das coisas comuns, confrontando, na frente, com o espaço vazio da área livre que faz frente para a Rua Maranhão, do lado direito, com o recuo posterior do edifício, do lado esquerdo com o hall social do andar e nos fundos, com o espaço vazio da área livre que confronta com o Edifício Nóbrega. Ao descrito apartamento, cabe o direito a uma vaga indeterminada na garagem cuja área está incluída na área bruta total dessa unidade. O terreno do edifício, acha-se descrito na especificação do condomínio, arquivada neste cartório. Imóvel objeto da matrícula de nº 13.186 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 64.035.012.056.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para fevereiro/2023 é de R\$ 693.873,38 (seiscentos e noventa e três mil, oitocentos e setenta e três reais e trinta e oito centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV.09 – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1010685902015, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Ravenna em face de Luiz Andre Capitan Dieguez; **AV.10** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1018766-86.2019.8.26.0562, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Ravenna em face de Luiz Andre Capitan Dieguez

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. Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito. Até o momento da elaboração do edital não havia 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 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 lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 21.521,41 (vinte e um mil, quinhentos e vinte e um reais e quarenta e um centavos), atualizados até fevereiro/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constan débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 64.052.012.056, no valor de R\$ 63.044,19 (sessenta e três mil, quarenta e quatro reais e dezenove 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 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 do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil.

Dos autos não constam recurso 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 2023. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dra. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito

