

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação da Executada: **Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda (Construtora Rossi)**, CNPJ: 09.257.352/0001-00, bem como da credora hipotecária **Caixa Econômica Federal – CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Rossi Mais Santos**, CNPJ: 26.780.202/0001-97. **Processo nº 1004284-65.2021.8.26.0562.**

O Dr. Paulo Sergio Mangerona, MM Juiz de Direito da 1ª 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 24 (vinte e quatro) de abril de 2023 às 15:00hs e término dia 27 (vinte e sete) de abril de 2023 às 15:00hs**, 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 17 (dezesete) de maio de 2023 às 15:00hs**, 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 sob nº 128, localizado no 13º pavimento, da TORRE B “TORRE PENÍNSULA”, na parte central do empreendimento denominado **ROSSI MAIS SANTOS**, situado na Avenida Dr. Haroldo de Camargo, nº 60, no bairro AREIA BRANCA, no perímetro urbano desta Comarca, possui a área privativa de 48,830 m², a área comum de 38,112 m², a área total construída de 86,942 m², correspondendo uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,002187 do todo, confrontando sempre de quem posicionado na área comum, na parte central dos dois acessos à respectiva torre, demarcados no projeto, olhar para a mesma, pela frente com apartamento de final 1, do lado esquerdo com apartamento de final 7 e hall social, do lado direito com área comum do condomínio e nos fundos com área comum do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, individual e indeterminada, destinada ao estacionamento de um veículo de passeio, pela ordem de chegada. Imóvel objeto da matrícula nº 87.060 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº 41.173.002.244.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para março/2023 é de R\$ 246.720,70 (duzentos e quarenta e seis mil e setecentos e vinte reais e setenta centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 01** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. **AV. 02** – Foi aditada a garantia hipotecária mencionada na AV. 01. **AV. 03** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1004284-65.2021.8.26.0562, em tramite na 1ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Condomínio Rossi Mais Santos, em face de Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda. **AV. 04** – Consta a indisponibilidade de bens de Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda., processo nº 0020104-32.2018.5.04.0006.

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.

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\$ 58.992,74 (cinquenta e oito mil e novecentos e noventa e dois reais e setenta e quatro centavos), atualizado até março/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Consta débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 41.173.002.244, no valor de R\$ 23.172,51 (vinte e três mil e cento e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos), atualizado até março/2023. Conforme consta dos autos, o valor atualizado do débito hipotecário junto à Caixa Econômica Federal – CEF é de R\$ 19.192.369,83 (dezenove milhões e cento e noventa e dois mil e trezentos e sessenta e nove reais e oitenta e três centavos), atualizado até março/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.

Dos autos consta informação sobre Conflito de Competência (processo n.º 2023058-95.2023.8.26.0000) que tramita perante o Tribunal de Justiça de São Paulo pendente 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),

Dr. Paulo Sergio Mangerona
Juiz de Direito