

**Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Alberto Martins Chaves, CPF 248.976.348-22, Cássio Martins Chaves, CPF 281.405.128-85, Flavio Martins Chaves CPF 216.134.078-66, casado com Rafaella Felix Diniz CPF 332.572.528-70 e Espólio de Zélia Nogueira Martins Chaves, CPF: 385.579.328-04, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da Ação Ordinária de Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença), proposta pelo Exequente: Somaga Empreendimentos Ltda., CNPJ 04.310.444/0001-84. Processo nº 0008907-92.2021.8.26.0562.**

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 1º (primeiro) Leilão terá início dia 22 (vinte e dois) de maio de 2023 às 14:00hs e término dia 25 (vinte e cinco) de maio 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 2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 14 (quatorze) de junho de 2023 às 14:00hs, 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: RESIDÊNCIA GEMINADA ASSOBRADADA E EDÍCULA** sob Nº 945 da Rua Attilio Gelsomini, Loteamento Vila Santa Rosa, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 136,61625 metros quadrados, a área comum de 1,42875 metros quadrados, totalizando a área construída de 138,045 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes de uso comum a fração ideal de 50% do todo. Imóvel objeto da matrícula nº 80.518 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 2-0150-030-002.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para março/2023 é de R\$ 545.031,48 (quinhentos e quarenta e cinco mil e trinta e um reais e quarenta e oito centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 5** – O imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0008907-92.2021.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Somaga Empreendimentos Ltda. em face de Flávio Martins Chaves.

**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.**

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

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 869.501,06 (oitocentos e sessenta e nove mil e quinhentos e um reais e seis centavos), atualizado até julho/2021.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Não constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é 2-0150-030-002, 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. 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 de aquisição. 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. Até o momento de elaboração deste edital, inexistem penhora no rosto dos autos ou habilitações de créditos.

Dos autos constam os seguintes recursos e causas pendentes de julgamento: **1)** Consta Agravo de Instrumento nº 2236445-67.2021.8.26.0000, perante à 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, interposto por Alberto Martins Chaves e outros, contra Somaga Empreendimentos Ltda; **2)** Consta Embargos de Terceiro nº 1021970-36.2022.8.26.0562, perante à 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, oposto por Rafaella Felix Diniz, contra Somaga Empreendimentos Ltda; **3)** Consta Agravo de Instrumento nº 2239207-22.2022.8.26.0000, perante à 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, interposto por Rafaella Felix Diniz, contra Somaga Empreendimentos Ltda.

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 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

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

