

**Edital de 1ª e 2ª Leilão** Eletrônico do Imóvel e para intimação dos Executados: **Antonio Gilberto Pinto Azevedo**, CPF: 017.228.678-68 e **Leda Guedes de Souza**, CPF: 018.187.048-70, bem como de **André Rodrigues**, CPF: 165.050.648-31, acerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **Ação de Cobrança de Despesas de Condomínio (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício São Francisco**, CNPJ: 52.262.714/0001-71. **Processo nº 0007181-20.2020.8.26.0562.**

O Dr. Rodrigo Garcia Martinez, MM Juiz de Direito da 11ª 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 o **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 19 (dezenove) de junho de 2023 às 14:30hs e término dia 22 (vinte e dois) de junho 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 **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 12 (doze) de julho de 2023 às 14:30hs**, 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 CONJUNTO, SOB O Nº 40, no quarto andar, ou quinto pavimento do Edifício São Francisco, na Avenida São Francisco, nºs 61 e 63, esquina da Rua Frei Gaspar, nºs 129 e 131, perímetro urbano desta Comarca, composto de três salas e gabinete sanitário com lavatório e W.C., tendo a área aproximada de 58,00m<sup>2</sup> e frente para a Rua Frei Gaspar, confinando de um lado com o conjunto nº 41 e uma área interna, do outro com o prédio nº 125, da Rua Frei Gaspar, e, nos fundos com uma área interna e com o hall de escada e bem assim, a parte ideal do terreno, correspondente a 738/22468 avos e na proporção de sua quote, os corredores, elevadores e demais maquinismos, as área de serviço e partes comuns do edifício. Imóvel objeto da matrícula de nº 10.515 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 35.017.013.013.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para fevereiro/2023 é de R\$ 51.452.53 (cinquenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: AV.5** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0007181-20.2020.8.26.0562, em trâmite na 11ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida pelo Condomínio Edifício São Francisco em face de Antonio Gilberto Pinto Azevedo e Leda Guedes de Souza Azevedo.

**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 **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 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 DO IMÓVEL:** Constatam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 35.017.013.013, no valor de R\$ 13.144,76 (treze mil, cento e quarenta e quatro reais e setenta e seis centavos), atualizados até março/2023.

**DÉBITOS DESTA ACÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 190.430,16 (cento e noventa mil, quatrocentos e trinta reais e dezesseis centavos), atualizados 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 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 ficará responsável por eventuais débitos condominiais não incluídos no processo, exceto eventuais débitos fiscais e tributários, que serão sub-rogados no valor da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

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. Rodrigo Garcia Martinez**  
**Juiz de Direito**