

**Edital de 1ª e 2ª Praça** Eletrônica do bem e para intimação da Executada: **Rosemary Avelino dos Santos**, CPF 014.645.858-30, bem como credor hipotecário **Finasa Crédito Imobiliário S.A.**, CNPJ 46.663.498/0001-73, acerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Alouette**, CNPJ: 68.016.286/0001-37. **Processo nº 1003267-46.2017.8.26.0590.**

O Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos, MM Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC. **Faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), da empresa ALIENAJUD – Alienações Eletrônicas de Ativos Ltda., levará a praça para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 17 (dezesete) de julho de 2023 às 15:00hs e término dia 20 (vinte) de julho 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 10 (dez) de agosto 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 63**, localizado no 6º andar ou 8º pavimento do EDIFÍCIO ALOUETTE, situado à Rua do Colégio, nº 20, neste Município e Comarca de São Vicente, possuindo a área útil de 78,425 m<sup>2</sup>, área comum de 24,00 m<sup>2</sup>, área total construída de 102,425 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno bem como nas coisas de uso e propriedade comum, a fração ideal de 18,53 m<sup>2</sup>, equivalente a 5,06% do todo, confrontando pela frente com o apto 61, corredor de circulação do andar, escadaria e elevadores do prédio, pelo lado direito com o apto 62, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio e pelos fundos com o recuo frontal do prédio, confrontações essas tomando-se por base quem do corredor de circulação olha para a porta de entrada e uma vaga na garagem coletiva do edifício localizada no pavimento intermediário. Imóvel objeto da matrícula nº 95.845, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº 11-00011-0025-00020-035.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para maio/2023 é de R\$ 230.841,38 (duzentos e trinta mil, oitocentos e quarenta e um reais e trinta e oito centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.2** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Finasa Crédito Imobiliário S.A.

**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 de forma parcelada, 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\$ 125.024,35 (cento e vinte e cinco mil, vinte e quatro reais e trinta e cinco centavos), atualizados até setembro/2022.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos de IPTU para o número de lançamento 11-00011-0025-00020-035, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente/SP, no valor de R\$ 291.094,11 (duzentos e noventa e um mil, noventa e quatro reais e onze centavos), atualizados até maio/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.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**Eventual débito condominial remanescente (não satisfeito pelo fruto da arrematação), não será cobrado do Arrematante. O Arrematante passará a responder pelos débitos condominiais a partir da homologação do auto de arrematação, independentemente da imissão da posse.**

Dos autos não constam causas ou recursos 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 gestor judicial, 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. São Vicente, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos**  
**Juiz de Direito**