

**Edital de 1ª e 2ª Praça** Eletrônica do bem e para intimação da Executada: **Rosa Carolina Flores Loutfy** CPF: 265.479.428-80, bem como dos usufrutuários **Tawfik Selin Loutfy** e **Anna Flores Sanches Loutfy** CPF: 947.760.328-72, acerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **Ação de Cobrança Cumulada com Indenização por Danos Materiais e Morais (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **José Valdemar Rosa**, CPF: 001.713.188-03. **Processo nº 0000785-74.2019.8.26.0590.**

O Dr. Leandro de Paula Martins Constant, MM Juiz de Direito da 1ª 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), levará a praça para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1ª (primeira) Praça terá início dia 11 (onze) de setembro de 2023, às 14:30 horas e término no dia 14 (quatorze) de setembro de 2023, às 14:30 horas**, 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 a **2ª (segunda) Praça dia 14 (quatorze) de setembro de 2023 às 14:31hs e se encerrará no dia 04 (quatro) de outubro de 2023, às 14:30 horas**, 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** A NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO NÚMERO 12 (DOZE), localizado no 1º andar-tipo ou 2º pavimento do EDIFÍCIO MÁRCIA, sito na Av. Embaixador Pedro de Toledo, nº 207, nesta cidade, contendo dito apartamento: living, dormitório, banheiro, box com chuveiro, cozinheira e terraço de serviço com tanque conjugados, confrontando pela frente com a Av. Embaixador Pedro de Toledo, de um lado com o apartamento nº 11 e corredor de circulação, por onde tem entrada; de outro lado com a área lateral de prédio e nos fundos com o apartamento nº 14, com a área construída de mais ou menos 50,00 m2, cabendo-lhe no terreno uma parte ideal equivalente a 1/100 do todo. Imóvel objeto da matrícula de nº 13.402 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 13.00010.0094.00207.028.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para junho/2023 é de R\$ 228.452,57 (duzentos e vinte e oito mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e sete centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV. 08** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 4004631-41.2013.8.26.0590-01, em trâmite na 4ª Vara Cível de São Vicente, movida por Condomínio Edifício Márcia, em face de Rosa Carolina Flores Loutfy. **AV. 09** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 4001902-42.2013.8.26.0590, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Vicente, movida por Condomínio Edifício Márcia, em face de Rosa Carolina Flores Loutfy. **AV. 10** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0000785-74.2019.8.26.0590, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Vicente, movida por Jose Valdemar Rosa, em face de Rosa Carolina Flores Loutfy.

**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 depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo, 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\$ 19.537,20 (dezenove mil, quinhentos e trinta e sete reais e vinte centavos), atualizados até julho/2023.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constan débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 13.00010.0094.00207.028, no valor de R\$ 80.556,67 (oitenta mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos), atualizados até junho/2023. Constan débitos relativos à Ação de Cobrança de Despesas Condominiais em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro de São Vicente, Proc. nº 4004631-41.2013.8.26.0590, referente a cotas condominiais, no valor de R\$ 168.303,19 (cento e sessenta e oito mil, trezentos e três reais e dezenove centavos), atualizados até julho/2023. Constan débitos relativos à Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de São Vicente, Proc. nº 4001902-42.2013.8.26.0590, referente a cotas condominiais, no valor de R\$ 55.523,35 (cinquenta e cinco mil, quinhentos e vinte e três reais e trinta e cinco centavos), atualizados até julho/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 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 Leiloeiro, 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. Leandro de Paula Martins Constant**  
**Juiz de Direito**