

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Espólio de Ana Maria Orselli Zannin, CPF: 782.593.128-91, Mario Sergio Orselli Zannin, CPF: 103.416.188-10, Marcus Vinicius Orselli, CPF: 256.749.028-01, Rosa Maria Zannin Cunha, CPF: 783.091.588-15 e José Hermes da Cunha, CPF: 545.919.378-87, acerca das praças eletrônicas designadas, expedidas nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Exequente: Condomínio Edifício Piraju, CNPJ: 03.444.091/0001-42. Processo nº 1034557-66.2017.8.26.0562.

O Dr. José Wilson Gonçalves, MM Juiz de Direito da 5ª 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 11 (onze) de setembro de 2023 às 16:00hs e término dia 14 (quatorze) de setembro de 2023 às 16:00hs**, 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 04 (quatro) de outubro de 2023 às 16:00hs**, 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. 3, do “Condomínio Edifício Pirajú”, à Rua Eloy Fernandes nº. 45, localizado no pavimento térreo ou 1º pavimento, na frente, com entrada independente e particular pelo jardim, contendo: hall de entrada, living, sala de jantar, copa, cozinha, quatro dormitórios, dois banheiros, sendo um completo, quarto e W.C. de empregada, terraço de serviço com tanque e um terraço na frente, com a área de 192,90 metros quadrados de construção; confrontando na frente com a Rua Eloy Fernandes; do lado esquerdo com a casa da Rua Minas Gerais nº. 94, de propriedade de Mavíael Prudente de Souza; do lado direito com o terreno de Coirema Collaço e pelos fundos com a área e o hall de entrada e com o apartamento nº. 2; com a respectiva parte ideal de 5/39 do terreno, com a área de 110,38 metros quadrados, entendendo por tal área a metragem coberta da unidade autônoma e mais a quota proporcional das áreas comuns do Edifício. Construído o Edifício em terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial. Imóvel objeto da matrícula nº 29.843 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 66.033.013.003.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem para julho/2023 é de R\$ 610.762,99 (seiscentos e dez mil, setecentos e sessenta e dois reais e noventa e nove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV.4** - Ficaram gravadas com as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade sobre o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel desta matrícula, cabentes aos herdeiros filhos Rosa Maria Zannin Cunha casada com José Hermes da Cunha, Mário Sérgio Orselli Zannin e Marcus Vinicius Orselli; **R.5** – Foi penhorado a parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula, nos autos da Ação de Execução, processo nº 1.160/96, em trâmite no 8º Ofício Cível da Comarca de Santos, movida pelo Espólio de Mercedes Alves Ferreira e Maria Lucinda Ferreira em face de Ana Maria Orselli Zannin; **R.6** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 1454/00, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da comarca de Santos, movida pela Prefeitura Municipal de Santos em face de Ana Maria Orselli Zannin; **AV.7** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 1997.076258-0, ordem nº 2.511.97, em trâmite da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santos, movida pela Prefeitura Municipal de Santos em face de Ana Maria Orselli Zannin; **AV.8** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 044754-9/99, nº de ordem 1.458/99, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santos, movida pela Prefeitura Municipal de Santos em face de Ana Maria Orselli Zannin e outros; **AV.9** – O imóvel

desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 50198/2010, em trâmite no 1º Ofício da Fazenda Pública de Santos, movida pela Prefeitura Municipal de Santos em face de AnaMaria Orselli Zannin; **AV.10** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 522925/2007, em trâmite no 1º Ofício da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pela Prefeitura Municipal de Santos em face de Ana Maria Orselli Zannin; **AV.11** – O imóvel desta matrícula foi penhorado da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0047991-33.2003.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos, movida pelo Município de Santos em face de Ana Maria Orselli Zannin; **AV.12** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0507985-53.2005.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pelo Município de Santos em face de Ana Maria Orselli Zannin; **AV.13** – 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 1505111-87.2019.8.26.0562, movido pelo Município de Santos em face de Espólio de Ana Maria Orselli Zannin.

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.

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\$ 128.260,44 (cento e vinte e oito mil, duzentos e sessenta reais e quarenta e quatro centavos), atualizados até julho/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 66.033.013.003, no valor de R\$ 396.662,08 (trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos). Constatam débitos condominiais referente ao processo de nº 0052364-92.2012.8.26.0562, no valor de R\$ 41.145,93 (quarenta e um mil, cento e quarenta e cinco reais e noventa e três 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 CTN, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website:, 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, conjunto 1704, 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. José Wilson Gonçalves
Juiz de Direito