

**Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Carlos Alberto Salgado Guedes Correa, CPF: 782.113.448-15 e Mareli Trudes Guedes Correa, CPF: 047.871.778-42, bem como dos proprietários registrários Antonio Tarrazo Pires, CPF: 072.461.108-87 e Rosa Belmira Fernandes Tarrazo Pires e da credora hipotecária Caixa Econômica Federal – CEF, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da Ação Sumária de Cobrança de Condomínio (em fase de Cumprimento de Sentença), proposta pelo Exequente: Condomínio Litoral Norte - Edifício Caraguatubá, CNPJ: 57.731.598/0001-06. Processo nº 0003562-92.2014.8.26.0562.**

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 **1ª (primeira) Praça terá início dia 17 (dezesete) de outubro de 2023, às 14:00 horas e término no dia 20 (vinte) de outubro de 2023, às 14:00 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 sem interrupção a **2ª Praça** que se encerrará no dia **09 (nove) de novembro de 2023, às 14:00 horas**, 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 73, contendo: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do Bloco 08, com acesso pela Rua 3, correspondente ao Edifício Caraguatubá, do Condomínio Litoral Norte, integrante do Conjunto Habitacional “Parque Residencial Athiê Jorge Coury”, situado à Avenida Martins Fontes, nº 1051, no Bairro do Saboó, no perímetro urbano desta comarca, tendo a área total de 67,87 m², área útil de 57,73 m², área de uso comum de 10,14 m² e a fração ideal no terreno de 0,16447368%, confrontando no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada da unidade, pela frente onde tem sua entrada, com o hall de circulação, pelo lado direito com o apartamento de final “4”, pelo lado esquerdo e fundos com as áreas comuns do condomínio; cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Imóvel objeto da matrícula nº 31.757 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº 23.019.204.587.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para agosto/2023 é de R\$ 187.218,40 (cento e oitenta e sete mil, duzentos e dezoito reais e quarenta centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R. 2** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

**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 a ser efetivado 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 ACÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 233.485,18 (duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e dezoito centavos), atualizados até setembro/2023.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constatam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 23.019.204.587, no valor de R\$ 34.543,52 (trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos), atualizados até agosto/2023. Constatam débitos junto à União, para o RIP nº 7071.0101134-41, no valor de R\$ 458,07 (quatrocentos e cinquenta e oito reais e sete centavos), até agosto/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 da aquisição da propriedade. 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 não consta recurso ou causa pendente 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. Frederico dos Santos Messias**  
**Juiz de Direito**

