

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do Imóvel e para intimação do Executada: Flávia de Andrade, CPF: 247.642.608-32, bem como da credora fiduciária **Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda.**, CNPJ: 48.041.735/0001-90, acerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio C/C Pedido de Alienação Judicial de Coisa Comum Indivisível**, proposta pelo Exequente: **Charles Rocha Nicory Fernandes**, CPF: 251.273.898-19. **Processo nº 1020581-84.2020.8.26.0562.**

O Dr. José Alonso Beltrame Júnior, MM Juiz de Direito da 10ª 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 o primeiro **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 07 (sete) de novembro de 2023 às 16:30hs e término dia 10 (dez) de novembro de 2023 às 16:30hs**, 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 o **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 30 (trinta) de novembro de 2023 às 16:30hs**, 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: OS DIREITOS SOBRE o apartamento nº 14, no 1º andar ou 2º pavimento, do "Edifício Indaiá", à Rua Ministro João Mendes nº 222, com a área útil de 122,70 metros quadrados, área comum de 27,70 metros quadrados, num total de 150,40 metros quadrados, e uma fração ideal de 2,580% no terreno, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e com as escadarias, de um lado com o apartamento de final 3, do respectivo pavimento, de outro lado com a área de recuo lateral do prédio e nos fundos com a área de recuo posterior do prédio. O terreno está descrito e confrontado na especificação condominial. **Imóvel objeto da matrícula de nº 38.974 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº 77.009.008.004.** OS DIREITOS SOBRE o espaço ou vaga nº 08, demarcado no piso do pavimento, no andar térreo ou 1º pavimento, "Edifício Indaiá", situado à Rua Ministro João Mendes nº 222, com a área útil de 12,50 metros quadrados, área comum de 2,81 metros quadrados, num total de 15,31 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,266% no terreno, confrontando: pela frente com a área de recuo lateral do prédio, de um lado com o hall de serviço, escadarias e centro de medição, de outro lado com o espaço ou vaga nº 09 e nos fundos com partes de uso comum. O terreno está descrito e confrontado na especificação condominial. **Imóvel objeto da matrícula de nº 38.975 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº 77.009.008.038.**

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para setembro/2023 é de R\$ 589.606,79 (quinhentos e oitenta e nove mil, seiscentos e seis reais e setenta e nove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **Matrícula de nº 38.974: R. 07** – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. **Matrícula de nº 38.975: R. 07** – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda.

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 depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, 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: **Matrícula de nº 38.974:** Constan débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 77.009.008.004, no valor de R\$ 261,08 (duzentos e sessenta e um reais e oito centavos), atualizados até setembro/2023. **Matrícula de nº 38.975:** Não constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 77.009.008.038, até setembro/2023. Constan débitos relativos ao Contrato de Alienação Fiduciária com a Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda., no valor de R\$ 29.602,27 (vinte e nove mil, seiscentos e dois reais e vinte e sete centavos), atualizados até janeiro/2022. Constan débitos relativos a despesas condominiais no valor de R\$ 7.293,86 (sete mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e seis centavos), atualizados até setembro/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 consta Embargos de Declaração pendente de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, 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, 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. José Alonso Beltrame Júnior
Juiz de Direito

