

**Edital de 1º e 2º Leilão** Eletrônico do Imóvel e para intimação da Executada: **Thomaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ: 54.314.398/0001-60, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Execução**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Orion**, CNPJ: 00.034.601/0001-15. **Processo nº 1005831-14.2019.8.26.0562**

A Dra. Rejane Rodrigues Lage MM Juíza de Direito da 9ª 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 **1º (primeiro) Leilão terá início dia 29 (vinte e nove) de janeiro de 2024 às 13:00hs e término dia 01 (um) de fevereiro de 2024 às 13:00hs**, 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 **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 21 (vinte e um) de fevereiro de 2024 às 13:00hs**, 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 datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO tipo duplex nº 92, do Edifício Orion, situado a Rua Luiz de Faria, nº 109, situado parte no 9º andar ou 10º pavimento e parte no 10º andar ou 11º pavimento, contendo no 9º andar: dois dormitórios, 1 suíte, sala, cozinha, banheiro, passagem, terraço, WC. e quarto de empregada, área de serviço com tanque e escadaria de acesso ao 10º andar que contém: sala, hall, WC. chuveiro, terraço descoberto, piscina e deck, confrontando no 9º andar, na frente, com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço de iluminação e apartamento tipo duplex nº 94, de um lado, com o espaço da área de recuo da Rua Luiz de Faria, do outro com o apartamento tipo duplex nº 91 e nos fundos com o espaço de área de recuo da Rua Bahia; o 10º andar confronta na frente, com o corredor de circulação do pavimento, por onde também tem sua entrada e dependências do apartamento tipo duplex nº 91, de um lado com o poço de ventilação e iluminação e dependências do apartamento tipo duplex nº 94, do outro com o espaço da área de recuo da Rua Luiz de Faria, tendo compreendido os dois pavimentos, a área útil de 271,78 mts<sup>2</sup>, a área comum de 70,81 mts<sup>2</sup>, área total de 342,59 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 5,5624% do todo. É de propriedade exclusiva do apartamento 92, retro e ao mesmo ficou vinculada a GARAGEM nº 29, situada no subsolo, com a área útil de 43,44 metros quadrados, confrontando na frente, com a área para manobra de autos, por onde tem sua entrada, de um lado, com a rampa de acesso ao pavimento, do outro com a garagem nº 30 e nos fundos com a parede frontal do pavimento. Imóvel objeto da matrícula nº 29.460 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 65.012.002.034.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para setembro/2023 é de R\$ 1.780.001,27 (um milhão, setecentos e oitenta mil, um real e vinte e sete centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV.05** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1005831-14.2019.8.26.0562, em trâmite no 9º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, que Condomínio Edifício Orion move em face de Thomas Empreendimentos Imobiliários Ltda; **AV.06** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 5004658-17.2019.4.03.6104 em trâmite na 7ª Vara Federal de Santos/SP, movido pelo Ministério da Economia em face de Thomaz Empreendimentos Imobiliários 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 boleto bancário 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 atualizada, ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizada, 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 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA ACÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 26.764,54 (vinte e seis mil, setecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), atualizados até setembro/2023.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constan débitos relativos à IPTU cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 65.012.002.034, no valor de R\$ 91.279,10 (noventa e um mil, duzentos e setenta e nove reais e dez centavos), atualizados até outubro/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.

O arrematante ficará responsável por eventuais débitos condominiais não incluídos no processo, exceto eventuais débitos fiscais e tributários, que nos termos do § 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 consta recurso de Agravo de Instrumento n.º 2267091-89.2023.8.26.0000 – 35ª Câmara de Direito Privado - 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),

**Dra. Rejane Rodrigues Lage**  
**Juiza de Direito**

