

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do Imóvel e para intimação do Executado: Márcio Grinário Vasconcelos Costa, CPF: 018.063.398-89, bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguéis**, proposta pela Exequente: **Vera Lúcia Leme Vasconcelos Costa**, CPF: 053.134.408-88. **Processo nº 0007215-24.2022.8.26.0562 (Proc. Principal: 1013985-89.2017.8.26.0562)**.

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 18 (dezoito) de março de 2024 às 16:00hs e término dia 21 (vinte e um) de março de 2024 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 o **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 10 (dez) de abril de 2024 às 16:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **85% (oitenta e cinco 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 sob nº 23, localizado no 2º pavimento com entrada pelo nº 180 da rua João Guerra, composto de sala, dois dormitórios, banheiro, hall de circulação, cozinha, área de serviço com tanque, com a área construída de 69,06 m², mais ou menos e a respectiva parte ideal no terreno correspondente a 4,14% do todo e na mesma proporção as partes consideradas de uso comum a todos os condôminos, dividindo pela frente com o apartamento nº 22, do lado direito com o apartamento nº 24 e hall de escadaria e nos fundos com a linha vertical externa do prédio, o terreno se acha descrito na respectiva especificação condominial. Imóvel objeto da matrícula nº 45.114, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 47.011.038.011.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para janeiro/2024 é de R\$ 204.099,93 (duzentos e quatro mil, noventa e nove reais e noventa e três centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R. 10 – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federa – 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 **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor de avaliação atualizado.

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 DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 88.164,75 (oitenta e oito mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), atualizados até janeiro/2024.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 47.011.038.011, no valor de R\$ 8.089,88 (oito mil, oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos), atualizados até janeiro/2024. Constatam débitos relativos ao Contrato de Alienação Fiduciária com a Caixa Econômica Federal – CEF, no valor de R\$ 13.267,70 (treze mil e duzentos e sessenta e sete reais e setenta centavos), atualizados até novembro/2022.

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, 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 2024. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. José Alonso Beltrame Júnior
Juiz de Direito