

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: **Orlando de Meo Russo**, CPF: 322.662.278-15, **Catharina Campos Russo**, CPF: 322.662.278-15, **Alfredo Branco Neto**, CPF: 306.187.498-45, bem como do credor hipotecário **Banco Nacional da Habitação**, CNPJ: 33.633.686/0001-07, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança de Débitos Condominiais**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Colômbia**, CNPJ: 64.039.027/0001-70. **Processo nº 0003094-16.2023.8.26.0562. (Processo Principal nº 1008692-36.2020.8.26.0562).**

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 n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1º (primeiro) Leilão terá início dia 10 (dez) de junho de 2024, às 15:00 horas e término no dia 13 (treze) de junho de 2024, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se a **2º (segundo) Leilão dia 13 (treze) de junho de 2024 às 15:01hs e se encerrará no dia 03 (três) de julho de 2024, às 15:00 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 302, tipo IV, localizado no 3º andar, lado esquerdo do condomínio Colômbia, à Rua Luiz Marques Gaspar, nº 39, com entrada pelo módulo nº 1, integrante do Conjunto Residencial Marechal Castelo Branco, possuindo dito apartamento: sala, três quartos, cozinha e banheiro e área de serviço, compreende uma área útil de uso exclusivo de 70,48m², uma área de uso comum correspondente a 4,79m², perfazendo a área total de 75,27m². Confronta pela frente onde tem a sua entrada com o patamar de escada que dá acesso à porta de entrada do apartamento e com a linha vertical externa do prédio, nos fundos com a linha vertical externa do prédio, de um lado com a unidade autônoma nº 301 e do outro lado com a unidade autônoma nº 303. A esse apartamento pertence a fração ideal de 0,34722% da área total do condomínio. Imóvel objeto da matrícula de nº 21.871 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 78.097.001.018.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para abril/2024 é de R\$ 282.804,31 (duzentos e oitenta e dois mil, oitocentos e quatro reais e trinta e um centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 01 – Consta hipoteca em favor do Banco Nacional da Habitação.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portar para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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 oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (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 GESTOR JUDICIAL: A comissão do gestor judicial 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 gestor, 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 gestor judicial, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 37.389,78 (trinta e sete mil, trezentos e oitenta e nove reais e setenta e oito centavos), atualizados até abril/2024.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 78.097.001.018, no valor de R\$ 6.446,65 (seis mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), atualizados até março/2024.

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

Dr. José Alonso Beltrame Júnior
Juiz de Direito