

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação da Executada: **Tania Aparecida Villena Zanon**, CPF: 025.493.238-07, bem como do espólio de **Izaura de Almeida Villena**, CPF: 274.321.268-36, e dos coproprietários **Jesner Villena**, CPF: 268.299.118-18, **Jeder Villena**, CPF: 147.938.388-04 e **Jenifer Villena Martineli**, CPF: 147.914.458-48, além de **Gerson Leoni Zanon** CPF: 061.009.568-45 e **Marcelo Camata Martinelli** CPF: 161.381.118-77, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Despesas Condominiais (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Romiti**, CNPJ: 54.346.648/0001-43. **Processo nº 0006695-87.2016.8.26.0590. (Processo Principal nº 0004834-08.2012.8.26.0590).**

O Dr. Leandro de Paula Martins Constant, MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/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](http://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 03 (três) de junho de 2024, às 16:00 horas e término no dia 06 (seis) de junho de 2024, às 16:00 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 06 (seis) de junho de 2024 às 16:01hs e se encerrará no dia 26 (vinte e seis) de junho de 2024, às 16:00 horas**, 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº 211 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO ROMITI, à rua João Ramalho, nº 191, no município e Comarca de São Vicente, composto de sala, dormitório, hall de serviço, banheiro e terraço com tanque; com a área útil de 31,21m², confrontando pela frente com a área lateral do prédio, de um lado com o apartamento 210, de outro com o apartamento 212 e nos fundos com o corredor de circulação interno do pavimento, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno equivalente a 6,33m² do todo. Imóvel objeto da matrícula de nº 104.601 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº 14.00061.0082.00191.038.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para abril/2024 é de R\$ 150.728,27 (cento e cinquenta mil, setecentos e vinte e oito reais e vinte e sete centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 04** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0006695-87.2016.8.26.0590, em trâmite na 1º Vara Cível de São Vicente/SP, movida por Condomínio Edifício Romiti em face de Tania Aparecida Villena Zanon.

**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 **60% (sessenta 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA ACÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 97.509,86 (noventa e sete mil, quinhentos e nove reais e oitenta e seis centavos), atualizados até abril/2024.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 14.00061.0082.00191.038, no valor de R\$ 44.645,86 (quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), atualizados até abril/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 da decisão de folhas 515, quando o próprio condomínio promover a arrematação, há a sub-rogação do crédito condominial no preço, observada a ordem de preferência legal, na hipótese de insuficiência da arrematação. Assim, o arrematante não responderá por eventuais débitos condominiais remanescentes anteriores à arrematação.

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 constam recurso de agravo em andamento na instância superior, processo nº 2316516-85.2023.8.26.0000.

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, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2024. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Leandro de Paula Martins Constant**  
**Juiz de Direito**