

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: Ednéia Barreto da Fonseca, CPF: 035.999.138-62, bem como o coproprietário **Hélio Silva Ângelo**, CPF: 065.176.468-84 e o credor hipotecário **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**, CNPJ: 47.865.597/0001-09, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança de Despesas Condominiais pelo Rito Sumário (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Carimã**, CNPJ: 66.509.944/0001-05. **Processo nº 0022769-32.2010.8.26.0590.**

O Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, MM Juiz de Direito da 3ª 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, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que **1º (primeiro) leilão terá início dia 18 (dezoito) de novembro de 2024, às 14:30 horas e término no dia 21 (vinte e um) de novembro de 2024, às 14:30 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 sem interrupção o **2º (segundo) leilão que se encerrará no dia 11 (onze) de dezembro de 2024, às 14:30 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 N° 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio e Edifício Carimã, situado à Rua Bento Viana, 130, em São Vicente, confronta na frente para o hall de circulação e área de ventilação do andar por onde tem sua entrada, do lado direito, confrontar com o apartamento n° 25, do lado esquerdo com o apartamento n° 23, e nos fundos com a área de recuo lateral do Edifício, tendo a área total de 59,940 m², área útil de 39,815 m², e área comum de 20,125 m², pertencendo-lhe no terreno a fração ideal de 4,78378% do todo. Imóvel objeto da matrícula n° 52.466 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob n° 34.00112.0100.00130.020.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para setembro/2024 é de R\$ 155.586,01 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais e um centavo).

ÔNUS DO IMÓVEL: R. 6 – O imóvel objeto desta matrícula encontra-se em primeira, única e especial hipoteca em favor da CIA de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU. **AV. 7** – Consta a indisponibilidade de bens de Hélio Silva Ângelo, processo n° 1001195-69.2019.5.02.0482. **AV. 8** – Consta a indisponibilidade de bens de Hélio Silva Ângelo, processo n° 1000748-21.2018.5.02.0481.

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 portal 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 poderá apresentar proposta de aquisição do bem penhorado em prestações até o início dos leilões, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, respeitando o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses.

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\$ 78.710,51 (setenta e oito mil, setecentos e dez e cinquenta e um centavos), atualizados até setembro/2024.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 34.00112.0100.00130.020, no valor de R\$ 91.795,34 (noventa e um mil, setecentos e noventa e cinco reais e trinta e quatro centavos), atualizados até outubro/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. Com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação, ainda que se trate de parcelas vencidas antes 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. São Vicente, _____ de _____ de 2024. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Thiago Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito