

4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

Processo nº [1013644-53.2023.8.26.0562](#)

O/A Dr(a). **Frederico dos Santos Messias**, MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

EXEQUENTE(S):

- **Condomínio Edifício San Sebastian (CNPJ nº 03.269.126/0001-54)**, na pessoa de sua advogada, Dra. Zuleika Iona Sanches Barreto Justo (OAB/SP 68281).

EXECUTADO(S):

- **Ivone Batista Guimarães (CPF nº 053.139.408-56)**.

INTERESSADO(S):

- **Maria Cândida Anthero Fernandes (CPF nº 105.288.808-96)**,
- **Prefeitura Municipal de Santos/SP (CNPJ nº 58.200.015/0001-83)**.

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **06/12/2024 às 11:00h**, e termina no dia **10/12/2024 às 11:00h**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

2ª PRAÇA: Inicia no dia **10/12/2024 às 11:01h**, e termina no dia **30/01/2025 às 11:00h**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: CONJUNTO N. 54, LOCALIZADO NO 5º ANDAR OU 6º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO "CENTER SAN SEBASTIAN", SITUADO À AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, ns. 628 e 628-A, COM ENTRADA PELO N. 628, contendo salão com dois sanitários, confrontando, pela frente com o hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada, pelo lado direito com o poço dos elevadores, pelo lado esquerdo com o conjunto n. 55, e pelos fundos com a área de recuo lateral direita do prédio, utilizada para circulação de pedestres, com a área útil de

42,12m², área comum de 19,82m², área vinculada de garagem de 16,50m², no total de 78,44m², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 2,2973% ou 15,15m² do todo. AO REFERIDO CONJUNTO ESTÁ VINCULADA A VAGA n. 21, situada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, do lado direito com a parede do prédio, do lado esquerdo com a vaga n. 22 e nos fundos com a parede lateral esquerda do prédio. O edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito na especificação condominial, registrada sob n. 17, na matrícula n. 31.582, e a convenção de condomínio registrada sob n. 3.885, livro 3. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 56.043.020.024. **MATRÍCULA:** 65.809 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Conforme Laudo de Avaliação: fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível a entrada no imóvel objeto, restando, portanto, infrutífera a colheita de material fotográfico. Descrição do edifício: O empreendimento é composto por 01 (uma) torre, com 6 (seis) pavimentos com acesso de veículos e pedestres através da Avenida Conselheiro Nébias. FIEL DEPOSITÁRIO: N/C.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 225.165,29 (duzentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais e vinte e nove centavos), atualizados de maio de 2024 (fl. 397/436), para outubro de 2024, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel: Av. 5, passado nos autos da Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos nº 0030918-33.2012.8.26.0562, requerida por Maria Clara Soares Santos, foi procedida a averbação para constar que foi declarada ineficaz a alienação constante do R.04, nesta matrícula, voltando o imóvel a pertencer a MARIA CÂNDIDA ANTERO FERNANDES; Av. 6 (Penhora) Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos nº 0030918-33.2012.8.26.0562 da 5ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, requerida por Maria Clara Soares. **DÉBITOS DE IPTU EM ABERTO:** R\$ 2.357,36 (dois mil, trezentos e cinquenta e sete reais e trinta e seis centavos) referentes a débitos de IPTU e taxas municipais (taxa sinistro, contrib. F.S.S, FMDCA, FUBEM, FUMIS, FMD, contrib. Santa Casa) no ano exercício 2024. Débitos inscritos em Dívida Ativa: R\$ 27.703,15 (vinte e sete mil, setecentos e três reais e quinze centavos) em setembro/2024. Informações e valores obtidos conforme consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de Santos/SP, em setembro/2024.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 176.056,84 (cento e setenta e seis reais, quinhentos e sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos), em Setembro/2024, conforme planilha juntada às fls. 481/482, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197. Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, no sítio eletrônico retromencionado.

ÔNUS GERAIS: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, após a arrematação, nos termos do Art. 500, § 3º, do Código Civil. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas e/ou demais peculiaridades, antes das datas designadas para a alienação, não podendo alegar vício após a arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bem, correrão por conta do arrematante. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar seu lance diretamente na página de leilão, optando pela opção "À Prazo", disponibilizada na própria ferramenta de lances. Neste caso, deverá efetuar o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, sendo que poderá pagar o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas, sendo que cada parcela deverá ser atualizada pelo índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, ficando a cargo do arrematante, emitir as guias das parcelas e comprovar o pagamento nos autos. Em caso de parcelamento de bem imóvel, recairá sobre o próprio bem a hipoteca judicial. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de

todas as parcelas. Na hipótese de atraso de qualquer uma das parcelas, haverá a incidência de multa de 10% sobre o saldo e juros de mora de 1% ao mês.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio a ser definido pelo Leiloeiro, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

CONDIÇÕES GERAIS: Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO: 1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores à imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade imissão na posse); 3) O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na Matrícula da Arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade registro da Arrematação na Matrícula); 4) A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o

imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; 5) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 6) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil; 7) Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito.

As informações sobre os bens constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do laudo de avaliação e demais documentos anexados ao processo. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

São Paulo/SP, 05 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr(a). Frederico dos Santos Messias
Juiz(a) de Direito