

**5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **MARCO ANTONIO LOUTFI**, bem como da terceira interessada, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e dos terceiros interessados, **VALE DO SOL COMERCIAL IMPORTADORA EXPORTADORA LTDA**, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e **MANUEL MARQUES DIREITO** e também do **MUNICÍPIO DE SANTOS**. A Dra. **Sheyla Romano dos Santos Moura**, MM. Juiz de Direito da 05ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1007214-66.2015.8.26.0562 (01)** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BETA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **04/06/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/06/2024 às 13h e 13min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **26/06/2024 às 13h e 13min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido 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.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** R. República do Peru, 75, apto 91 - Ponta da Praia, Santos - SP, 11030-290.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do

Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).** Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão,** através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente,** após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903,

CPC/15).

**VENDA DIRETA:** caso os leilões resultem negativos, o leiloeiro promoverá a venda direta do bem pelo prazo de até 03 (três) meses, ao primeiro interessado que oferecer proposta que respeite as mesmas condições do leilão.

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO DUPLEX Nº 91, LOCALIZADO NO 9º ANDAR E NA COBERTURA DO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO BETA”, SITUADO À RUA REPÚBLICA DO PERU, Nº 75,** confronta pela frente com área livre de recuo fronteira à Rua República do Peru, dos lados direito e esquerdo com as áreas livres de recuos laterais do prédio e nos fundos com o apartamento “duplex” nº 92, halls e escadaria. Possui a área bruta de 483,65m<sup>2</sup>, sendo 328,67m<sup>2</sup> de área útil e 154,98m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 10,8322% ou 76,36m<sup>2</sup>, tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a todos os condôminos. **Ao apartamento estão vinculadas as vagas nºs 14, 17 e 34, no subsolo.** O edifício está construído em terreno descrito na Matrícula nº 47.800, onde a especificação condominial foi registrada sob nº 62, nesta data, e a convenção de condomínio do devidamente registrada sob nº 6.149, livro 3 – Registro Auxiliar. **CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** o apartamento de número 92 consta como duplex em sua escritura, porém em assembleia foi determinado uma alteração para o uso privativo de áreas comuns ao prédio pelos apartamentos 91 e 92. (ver anexo 6.3) A alteração para o apartamento 92 foi de 2,3729% de acréscimo na fração de área do condomínio, isso equivale a 16,73m<sup>2</sup> acrescidos na fração e 95m<sup>2</sup> correspondentes a área comum do prédio incorporada que serão acrescidos a área útil do apartamento. Devidos aos acréscimos apresentados o apartamento ficará com uma área útil de 423,67 m<sup>2</sup>. Passando de “Duplex” para “Triplex”(conf.fl.s.171/172). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.029.006.017. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 88.613.**

**DESCRITÃO COMERCIAL:** Apto, a.ú 423,67m<sup>2</sup>, 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Beta, Ponta da Praia, Santos/SP.

**ÔNUS:** **R.1** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF – quitado conforme fls.250/254. **AV.2-AV.3** PENHORA expedida nestes autos. **AV.4** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível de Santos, proc. 0001701-32.2018.8.26.0562.

*PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 9ª Vara Cível de Santos/SP, proc. nº 1033763-45.2017.8.26.0562, (conf.fl.s.460);*

*PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 8ª Vara Cível de Santos/SP, proc. nº 0001701-32.2018.8.26.0562, (conf.fl.s.1277-1278);*

*PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 5ª Vara Cível do foro de de Santos/SP, proc. nº 0038081- 98.2011.8.26.052, (conf.fl.s.1290).*

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para jul/22 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 30 de April de 2024.

GRUPO  
LANÇE

**Dra. Sheyla Romano Dos Santos Moura**

MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 05<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Santos - SP