

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

**EDITAL DE 1ª e 2ª praça** 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 ECONOMICA FEDERAL** e **MANUEL MARQUES DIREITO**. O Dr. **José Wilson Gonçalves**, 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 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 1007214-66.2015.8.26.0562** que o **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:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **25/10/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **28/10/2022 às 14h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/11/2022 às 14h e 00min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido os bens pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

**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 DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.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:** Constam nos autos débitos no valor de R\$ 19.815,53 (nov./2021). 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, subrogam-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 os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em



favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**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 pela Gestora Lance Judicial, 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:** Ocorrendo o pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa. Portanto, o débito total a ser quitado, ainda que seja em razão de acordo, compreende as despesas com o procedimento de leilão, ainda que o leilão não tenha sido realizado, desde que, entretanto, haja sido praticado algum ato que implique comprovadamente despesa. Ocorrendo o pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa.



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

**AUTO DE ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretatável, 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).

**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.fls.171/172). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.029.006.017. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 88.613.**

**DESCRIÇÃO 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.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: 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, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de costume. Santos, 5 de October de 2022.

**Dr. José Wilson Gonçalves**

MM. Juiz de Direito da 05ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP

