

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – SP

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE LUCIANO CASTRO GONZALEZ e ESPÓLIO DE LAURA VALLEJO CASTRO, bem como FÁBIO KAUFFMAN CASTRO**. O **Dr. José Alonso Beltrame Júnior**, MM. Juiz de Direito da 10ª 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 1006140-74.2015.8.26.0562** – em que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE** move em face dos referidos executados, 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, a **1ª Praça** terá início no dia **24/01/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **31/01/2022 às 13h e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/02/2022 às 13h e 35min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido os bens pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% 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: A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** www.lancejudicial.com.br – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: Avenida Ana Costa, 499, garagem 07 e apto 22. Gonzaga. Condomínio Edifício Aurea Gonzalez Conde. Santos-SP.

DÉBITOS: Constam débitos da ação (condominiais), no valor de **R\$ 163.713,36 (set/21)**. Constam débitos da dívida ativa, no valor de **R\$ 36.176,79 (nov/21)**. 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 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: 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, executado 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: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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).

RELAÇÃO DO BEM:

1) APARTAMENTO nº 22, localizado no 4º pavimento do EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE, situado na Avenida Ana Costa nº 499, em Santos-SP, constituído de vestíbulo, living, dois dormitórios, banheiro, cozinha, quarto de empregada, área de serviço e WC de empregada, contendo a área total construída de 111,30 m², correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno equivalente a 2,6621% do seu todo, confrontando pela frente com a área de recuo lateral esquerda do prédio, na divisa com o prédio número 21 da Praça Independência, pelo lado direito com o apartamento de final 1, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 3 e pelos fundos, em parte com o apartamento de final 1, em parte com a área de circulação comum e em parte com o

apartamento de final 3. **Cadastrado Pela Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 65.028.020.018. Transcrição no 3º CRI de Santos-SP, sob o nº 72.530.**

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (APARTAMENTO): R\$ 444.000,00 (quatrocentos e quarenta e quatro mil reais) para fev/2019;

2) GARAGEM nº 7, situada no pavimento térreo nos fundos do terreno do EDIFÍCIO ÁUREA GONZALEZ CONDE, situado na Avenida Ana Costa nº 499, em Santos-SP, contendo uma área de 16,65 m², correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno equivalente a 0,34251% de seu todo, confrontando pela frente com a área externa dos fundos do prédio que serve de circulação, do lado esquerdo com a área lateral de recuo e circulação na divisa com o prédio nº 497, da Av. Ana Costa, do lado direito com a área comum e nos fundos com o corpo do edifício. **Transcrição no 3º CRI de Santos-SP, sob o nº 72.530.**

ÔNUS: Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até a presente data sobre os referidos bens imóveis.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto e vaga de garagem. Em excelente localização. Santos-SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL (VAGA DE GARAGEM): R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para jul/19.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo 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 no átrio fórum no local de costume. Santos, 17 de novembro de 2021.

Dr. José Alonso Beltrame Júnior

MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP