



10ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ESPÓLIO DE ROSA APARECIDA DE CASTRO** bem como do inventariante **WALDIR MARTINS GENNARO** e também do titular de domínio **MAURO NAPOLITANO**. O Dr. José Alonso Beltrame Júnior, MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro 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 Cumprimento de sentença – **Processo nº 0004858-37.2023.8.26.0562** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANTONIO** 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, com **1º Leilão** que terá início no dia **04/11/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/11/2024 às 15h e 00min**; 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 **27/11/2024 às 15h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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 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, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Bartolomeu de Gusmao, nº 25, apto. 303 - Boqueirão (CEP 11045-400) - Santos/SP.

DÉBITOS: Consta débitos destes autos no montante de **R\$ 44.208,73** para set/2023, (conf.fls.40-42). 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 que será depositada nos autos conforme o disposto no Art.267 das N.S.C.G.J. e Provimento CSM nº 2.152/2014 no prazo de 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 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 irrevogável, 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: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA unidade autônoma designada apartamento número 303, do Edifício Santo Antonio, situado á Avenida Bartolomeu de Gusmão número 25, esquina da Avenida Siqueira Campos, com a área construída ou de condomínio de 64,78 metros quadrados, localizado na parte central da ala esquerda do 3º pavimento, sendo constituído das seguintes peças: vestibulo de entrada, sala de jantar, dois dormitórios, banheiro, kitchnet, confrontando, na frente com o apartamento situado na parte anterior da ala esquerda do pavimento (de terminação 02); a esquerda com a área esquerda; nos fundos com o apartamento situado na parte posterior da ala esquerda do pavimento (de terminação 04); a direita com o hall de circulação servido pelo elevador principal posterior e o poço central de iluminação, inclusive a correspondente fração ideal de 22/2307 avos sobre o terreno e as partes, coisas, áreas, utilizadas e serventias de propriedade e uso comum dos condôminos do Edifício. O referido Edifício foi construído em um terreno de configuração regular que mede 18,00 metros de frente, por 49,00 metros mais ou menos, no esquerdo, da frente aos fundos, possuindo a metragem aproximada de 886,99 metros quadrados, confrontando pela frente com a Avenida Bartolomeu de Gusmão, de um lado com a Avenida Siqueira Campos (Canal 4) com a qual faz esquina, de outro lado com sucessores do viúva Luiz Nery de Souza Júnior e pelos fundos com Antonio Ribeirão. Transcrição do 2º CRI da Cidade de Santos-SP sob nº 8.583.

DESCRITÃO COMERCIAL: Direitos do Apto, a.u 74m², 02 dorms, Cond. Ed. Santo Antonio, Boqueirao, Santos-SP.

ÔNUS: Não constam onus sob a referida transcrição.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) para mar/2024 (conf.fls.72).

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. 17 de October de 2024.

Dr. José Alonso Beltrame Júnior
MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro de Santos – SP