

04ª Vara Cível da Comarca de São Vicente – SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação das executadas **ROSA CAROLINA FLORES LOUFTY**, bem como usufrutuários **TAWFIK SELIN LOUFTY**, **ANNA FLORES SANCHES LOUFTY**, e terceiros interessados, **GISLEINE CRISTINA MISSI**, **THIAGO DE ALCANTARA VITALE FERREIRA** e **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DA CIDADE DE SÃO VICENTE**. O **Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente-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 da Ação de Cobrança de Condomínio em que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA** move em face das referidas executadas – Processo nº **4004631-41.2013.8.26.0590** - e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DA PRAÇA - Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.LanceJudicial.com.br**, a **1ª Praça** terá início no dia **13/09/2021 às 00:00hrs**, e terá **encerramento no dia 16/09/2021 às 16h e 30min**; 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 **19/10/2021, às 16h e 30min (ambas no horário de Brasília)**, -sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima **de 60% da avaliação** .

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos, a descrição detalhada e a matrícula atualizada do imóvel a ser apreçoado estarão disponíveis no site do Gestor.

CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será conduzida pela LANCE JUDICIAL – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (devidamente habilitada pelo TJ/SP). Leiloeiros oficiais, Daniel Melo Cruz (JUCESP: 1125), Thiago de Miranda Carvalho (JUCERJ: – 199), e Igor de Miranda Carvalho (JUCERJA: 242).

DO LOCAL DO BEM: Av. Embaixador Pedro de Toledo, 207 - Centro São Vicente - SP 11320-440

DÉBITOS: Constatam débitos condominiais desta ação no valor de R\$ 93.945,00 (mai/21). Constatam débitos do acordo do processo 4001902-42.2013.8.26.0590, no valor de R\$ 38.986,33 (mai/21). Constatam débitos de Execução Fiscal R\$ 52.654,04 (mai/2021). **O produto da arrematação será distribuído dentre os credores, após incidente que decida sobre a ordem de preferência dos créditos, obedecendo-se ao disposto no acórdão de fls. 502/505.** A hasta/leilão será precedida pela regras contidos nos **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. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) assim, sub-rogando-se os caráter propter-rem (dívidas condominiais) e débitos fiscais (IPTU) no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente quando ao momento pós venda.

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). Assim, os débitos de caráter propter rem que recaiam sobre o bem até a data da hasta pública, subrogam-se sobre o respectivo preço, sendo que a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente.

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

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.

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. Após a publicação deste edital e sendo firmado acordo/remissão entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as custas assumidas e comprovadas pelo leiloeiro/exequente.

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).

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. Fica consignado que será reservada a cota-parte de eventual(is) coproprietário(a)(s) ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação do bem.

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 seja 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 ARREMATÇÃO: 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: Apartamento nº 12, localizado no 1º andar-tipo ou 2º pavimento do Edifício Márcia, site na Av. Embaixador Pedro de Toledo, nº207, nesta cidade, contende dito apartamento, living, dormitório, banheiro, box com chuveiro, cozinheira e terraço de serviço com tanque conjugados, confrontando pela frente com a Avenida Embaixador Pedro de Toledo, de um lado com o apartamento nº11 e corredor de circulação por onde tem entrada de outro lado com a área lateral de prédio e nos fundos com o apartamento nº14, com a área construída de mais ou menos 50,00m², cabendo-lhe no terreno uma parte ideal equivalente a 1/100 de todo. **Cadastrado na PM de São Vicente nº 2.13.00000.0094.00207.028. Matriculado no CRI de São Vicente sob o nº 13.402.**

ÔNUS: Consta na matrícula **R.05** USUFRUTO em favor de TAWFIK SELIN E LOUTFY E ANNA FLORES SANCHES LOUTFY **Av.8** PENHORA expedida nestes autos. **Av.9** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível de São Vicente/SP, Execução Civil, proc. nº 4001902-42.20138.26.0590, valor da causa R\$ 16.978,37, jul/15. **Av. 10** Penhora expedida pela 1ª Vara Cível de São Vicente-SP, processo nº 0007857420198260590.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto. nº12, Ed. Márcia, a.t 50,00m², Centro, São Vicente - SP

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 223.798,19 (duzentos e vinte e três mil, setecentos e noventa e oito reais e dezenove centavos) para mai/21.

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. São Vicente, 6 de julho de 2021.

Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente-SP