

**04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **JOSÉ CIAGLIA**, bem como dos terceiros interessados, **IRIS NEIDE DE MEDEIROS CIAGLIA**, **PAULO ROBERTO PIRES**, **CARLOS ALBERTO AMADO COSTA**, **NILZA CUSTODIO COSTA** e **AGOSTINHO SOBREIRA DE CAMPOS**, e do credor hipotecário, **BANCO NACIONAL DE CRÉDITO COOPERATIVO S/A – BNCC**. O **Dr. Frederico dos Santos Messias**, MM. Juiz de Direito da 04ª 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 da Ação de Cobrança de Despesas Condominiais ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 1023332-20.2015.8.26.0562** – que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DOS SOBREIRAS** move em face do referido executado e que foi designada a venda dos bens descritos 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](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **13/09/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **16/09/2021 às 15h e 30min**; 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 **19/10/2021 às 15h e 30min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem 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:** A praça será conduzida pela **LANCE JUDICIAL – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA.** (devidamente habilitada pelo TJ/SP), pelos leiloeiros **DANIEL MELO CRUZ - JUCESP 1125**, **THIAGO DE MIRANDA CARVALHO - JUCERJ - 199** e **IGOR DE MIRANDA CARVALHO - JUCERJ - 242**.

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida Rei Alberto I, Nº 319, apto. 91, vagas 03, 04, 06, 07, Ponta da Praia, Santos/SP.

**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 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:** 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 ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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:**

**a) O APARTAMENTO nº 91**, tipo duplex, localizado parte no nono andar ou décimo pavimento a parte no décimo andar ou décimo primeiro pavimento do Edifício Solar das Sobreiras, sito à Av. Rei Alberto I nº 319, contendo no nono andar: sala de estar, sala de jantar, lavabo, vestíbulo, cozinha, WC e quarto de empregado, área de serviço com tanque e escadaria de acesso ao décimo andar, que contém: hum dormitório, uma suíte, sala de jogos, bar, banheiro, WC., passagem, hall interno, terraços e piscina; confrontando o nono andar, na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadaria, de um lado com o apartamento nº 92, do outro com o espaço área de recuo lateral direita e, nos fundos com o espaço da área de recuo frontal o décimo andar confronta na frente com o espaço da área de recuo Frontal, de um lado com o espaço da área de recuo lateral direita, do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda e, pelos fundos com a casa de máquinas e apartamento do zelador; tendo, compreendido os dois pavimentos, a área útil de 281,08ms<sup>2</sup>, área comum de 100,01ms<sup>2</sup>, área total de 381,09ms<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 10,3188% do todo que se acha descrito na especificação condominial. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.031.063025. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 50.299.**

**ÔNUS: R.1 HIPOTECA** em favor do BANCO NACIONAL DE CRÉDITO COOPERATIVO S/A – BNCC.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.103.986,43 (um milhão, cento e três mil, novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos) para out/18.**

**B) GARAGEM Nº 3**, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do "Edifício Solar das Sobreiras", situado a Avenida Rei Alberto I, nº 319, confrontando na frente com a área de recuo lateral esquerda, por onde tem sua entrada, de um lado com partes comuns do condomínio, de outro lado com a garagem nº 4 e, nos fundos com a garagem nº 6, tendo a área útil de 13,50m<sup>2</sup>, área comum de 4,80m<sup>2</sup>, área total de 18,30m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno, uma fração ideal equivalente a 0,4956% do todo. O terreno onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, registrada sob nº 3 na matrícula no 43.284, e a Convenção Condominial registrada sob nº 1882, no livro 3, deste cartório. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.031.063.030. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 60.772.**

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 19.533,88 (dezenove mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos) para out/18.**

**C) GARAGEM Nº 4**, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do "Edifício Solar das Sobreiras", situado a Avenida Rei Alberto I, nº 319, confrontando na frente com a área de recuo lateral esquerda, por onde tem sua entrada, de um lado com a garagem nº 3, de outro lado com a área de recuo posterior e, nos fundos com a garagem nº 7, tendo a área útil de 13,50m<sup>2</sup>, área comum de 4,80m<sup>2</sup>, área total de 18,30m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno, uma fração ideal equivalente a 0,4956% do todo. O terreno onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, registrada sob nº 3 na matrícula nº 43.284, e a Convenção Condominial registrada sob nº 1882, no livro 3, deste cartório. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.031.063.031. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 60.773.**

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 19.533,88 (dezenove mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos) para out/18.**

**D) GARAGEM Nº 6**, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do "Edifício Solar das Sobreiras", situado a Avenida Rei Alberto I, nº 319, confrontando na frente com a área de recuo lateral direita, por onde tem sua entrada, de um lado com a garagem nº 7, do outro com partes comuns do condomínio e, nos fundos com a garagem nº 3, tendo a área útil de 13,50m<sup>2</sup>, área comum de 4,80m<sup>2</sup>, área total de 18,30m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno, uma fração ideal equivalente a 0,4956% do todo. O terreno

onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, registrada sob nº 3 na Matrícula nº 43.284, e a Convenção Condominial registrada sob nº 1882, no livro 3, deste Cartório. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.031.063.033. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 60.775.**

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 19.533,88 (dezenove mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos) para out/18.**

**E) GARAGEM Nº 7**, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do "Edifício Solar das Sobreiras", situado a Avenida Rei Alberto I, nº 319, confrontando na frente com a área de recuo lateral direita, por onde tem sua entrada, de um lado com a área de recuo posterior, do outro com a garagem nº 6 e, nos fundos com a garagem nº 4, tendo a área útil de 13,50m<sup>2</sup>, área comum de 4,80m<sup>2</sup>, área total de 18,30m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno, uma fração ideal equivalente a 0,4956% do todo. O terreno onde foi construído o referido prédio, está descrito e caracterizado na especificação condominial, registrada sob nº 3 na Matrícula nº 43.284, e a Convenção Condominial registrada sob nº 1882, no livro 3, deste Cartório. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.031.063.034. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 60.776.**

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 19.533,88 (dezenove mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos) para out/18.**

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, 1 de July de 2021.

**Frederico dos Santos Messias**

MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP