



8ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS- SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **MARINA JOHANSEN**, bem como dos usufrutuários, **MANFRED FRIDRICH JOHANSEN** e **SIDNEI CARDOSO JOHANSEN** e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ BONIFÁCIO**. O Dr. Fernando de Oliveira Mello, MM. Juiz de Direito da Vara Cível do Foro de Santos-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1029834-72.2015.8.26.0562**, movida por **MARIA NG TI LAI YANG** e **YAN CHAN PANG** em face da referida executada, 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **01/10/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **04/10/2024 às 15h e 40min**; 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 **24/10/2024 às 15h e 40min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

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 **DANIEL MELO CRUZ – JUCESP 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Av. Itaboraí, 161, Apto.74, Bosque da Saúde, Ed. Res. San Francisco, CEP 04135-000, São Paulo/SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 ao GRUPO LANCE, 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, até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação através do sistema www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. 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 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.

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 ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação 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: NUA PROPRIEDADE DE UM APARTAMENTO Nº 74, localizado no 7º andar do edifício Residencial San Francisco, sito à Av. Itaboraí nº161, na Saúde 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO contendo área útil de 57,0000ms², a área comum de 17,42416ms², a área de garagem de 11,272414ms², a área total construída de 85,69657ms², e a fração ideal no terreno de 1,376423% cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio situado no subsolo ou pavimento térreo em local indeterminado e sujeito a manobrista. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 309.047.0016-7. Matriculado no 14º CRI de São Paulo sob o nº 77.377.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Nua Propriedade do Apto., a.t 85,69657m², a.ú 57,00m², 01 vaga de garagem, Ed. Res. San Francisco, Bosque da Saúde, São Paulo/SP.

ÔNUS: R.9 USUFRUTO em favor de MANFRED FRIDRICH JOHANSEN e SIDNEI CARDOSO JOHANSEN. **R.11 ARRESTO** expedido nestes autos.

OBS: Conforme consta às folhas 457 dos autos, o usufrutuário SIDNEI CARDOSO JOHANSEN faleceu.



VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para out/2021 – (conf.fls. 333).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 464.188,36 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e oitenta e oito reais e trinta e seis centavos) para set/2024 - 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 no átrio fórum no local de costume. Santos, 19 de September de 2024.

Dr. Fernando de Oliveira Mello

MM. Juiz de Direito da Vara Cível do Foro de Santos-SP