

09ª Vara Cível do Foro de Santos – SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação do executado **MARCELO ANTONIO VAZ, bem como do titular de domínio TERMAQ – TERRAPLENAGEM CONSTRUÇÃO CIVIL E ESCAVAÇÕES LTDA.** A **Dra. Rejane Rodrigues Lage, MMª.** Juíza de Direito da 09ª Vara Cível do Foro de Santos – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Leilão 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 0011501-02.2009.8.26.0562** em que **SABRINA LOPES DA SILVA**, 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 15h e 43min**; 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 **18/06/2024 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% 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 **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Senador Pinheiro Machado, 678, apto. 78, Marapé, 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 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: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada 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.

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 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: DIREITOS DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DO APARTAMENTO sob nº 78, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do MAXIM'S RESIDENCE, situado a Avenida Senador Pinheiro Machado, nº 678, confronta pela frente, por onde possui sua entrada principal, com o hall do pavimento, e com o apartamento no 77, pelo lado esquerdo, em linhas quebradas, com o duto, com o apartamento nº 75, e com vista para a área de recuo lateral esquerda do edifício,

pelo lado direito, com vista para a Arca de recuo dos fundos do edifício, e nos fundos, em linhas quebradas, com vista para a Área de recuo lateral esquerda do edifício, possui a área útil de 88,78 m²., área comum de 30,96958 m²., área total de 119,7496 m²., e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,05516%; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga coberta, em lugar indeterminado, na garagem de uso coletivo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 16, na matrícula no 31.129, desta Serventia. **Matriculado no 3º CRI de Santos sob o nº 37.358.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do apto., 2 quartos, vaga de garagem, a.ú 88,78m², a.t 119,74m², Santos – SP.

ÔNUS: **AV.04** PENHORA expedida pela 25º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 10020549420148260562. **AV.05** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, proc. 4001500092013826047701. **AV.08** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida pela 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, proc. 11039980220168260100. **AV.09** ARROLAMENTO DE BENS expedida pela Receita Federal do Brasil em Santos. **AV.10** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara Federal de São Vicente, proc. 50004279820174036141. **AV.11** PENHORA expedida Vara da Fazenda Pública do Foro de Praia Grande, proc. 00177116220118260477. **AV.12** PENHORA expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Santos, proc. 10175647420198260562. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos. **AV.14** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Itanhaém, proc. 00000876220135150064. **AV.15** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 00020885320145020482. **AV.16** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Praia Grande, proc. 10019115020165020402. **AV.17** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 00015171920135020482. **AV.18** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Praia Grande, proc. 10014799420175020402.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 427.052,18 (quatrocentos e vinte e sete mil, cinquenta e dois reais e dezoito centavos) para fev/2024 (conf.fl.s.549-554).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 430.511,30 (quatrocentos e trinta mil, quinhentos e onze reais, e trinta centavos) para mar/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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 March de 2024.

Dra. Rejane Rodrigues Lage

MMª. Juíza de Direito da 09ª Vara Cível do Foro de Santos – SP.