

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, 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: 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 281,08ms², área comum de 100,01ms², área total de 381,09ms², 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 13,50m², área comum de 4,80m², área total de 18,30m², 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 13,50m², área comum de 4,80m², área total de 18,30m², 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 13,50m², área comum de 4,80m², área total de 18,30m², 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 13,50m², área comum de 4,80m², área total de 18,30m², 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