



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA ELETRÔNICA –

LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Processo nº: 1021722-75.2019.8.26.0562 - 4ª Vara Cível de Santos;

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Débitos Condominiais;

Exequente: Conj. Res. Cruzeiro do Sul II - CNPJ: 13.529.415/0001-07;

Executado: Sandra Aparecida dos Santos - CPF nº 192.888.478-47;

Interessado Pref. Municipal de Santos - CNPJ: 58.200.015/0001-83.



LEILOEIRO OFICIAL:

JOSÉ CARLOS CHAGAS
inscrito no registro da Junta
Comercial do Estado de São
Paulo – JUCESP sob nº 940



GESTORA:

**VIANA LEILÕES – SUPORTE
ADMINISTRATIVO LTDA,**
CNPJ: 49.979.281/0001-65



O Doutor **Frederico dos Santos Messias**, MM. Juiz de Direito da **4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP**, com fulcro no artigo 884, 885, 886 e 887 do Código de Processo Civil. Faz saber a todos os que virem o presente Edital, ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, inclusive o(a) executado(a) e interessado(a)s: **SANDRA APARECIDA DOS SANTOS, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS** e eventuais interessados, que por meio do sistema eletrônico de gestão de leilões online **VIANA LEILÕES – SUPORTE ADMINISTRATIVO LTDA**, CNPJ: 49.979.281/0001-65, o leiloeiro **JOSÉ CARLOS CHAGAS** inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº940 levará a praça para venda e arrematação **DIREITOS** sobre o bem imóvel abaixo:



IMÓVEL: DIREITOS sobre o apartamento com área útil de 49,94 m², identificado como nº 21, situado no 2º andar na frente do "Bloco H", do Conjunto Residencial Cruzeiro II, localizado na Av. Brasil, nº 96, Morro Nova Cintra Santos/SP, CEP: 11080-600, composto por:



2 Dormitórios;



Cozinha;



Sala;



Área de Serviço;



Garagem



Banheiro;

O imóvel está registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos sob nº **69.568** e inscrito na Prefeitura Municipal de Santos sob nº **18.017.069.145**.



AVALIAÇÃO: A avaliação do imóvel alcança o montante de **R\$ 116.110,59 (cento e dezesseis mil cento e dez reais e cinquenta e nove centavos)**, de acordo com o laudo de avaliação acostado às fls. 89-139, para o mês de setembro de 2020. **O referido valor foi atualizado pelo índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, perfazendo o montante de R\$ 148.778,72 (cento e quarenta e oito mil setecentos e setenta e oito reais e setenta e dois centavos)** no mês de abril/2024.



ÔNUS: Consta da referida matrícula a seguinte anotação subsequente: **Av. 03 - PENHORA dos DIREITOS sobre o imóvel nos autos do Processo nº 1021722-75.2019.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível de Santos/SP, em favor de Conjunto Residencial Cruzeiro do Sul II. A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade. Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados no preço a ser pago pelo arrematante, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante decisão de fls. 307-308.**



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme R.02 constante na matrícula, o imóvel está alienado a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, para a garantia de dívida no valor de **R\$ 49.582,79 (quarenta e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos)**. Até o momento não há informações sobre inadimplência, tampouco sobre a quitação do contrato bancário. **A indicação de eventuais débitos vencidos e vincendos até a sua integral satisfação, fica a encargo do credor disponibilizar nos autos.**



IPTU MENSAL:

a partir de: **R\$ 36,86**



CONDOMÍNIO

a partir de: **R\$ 258,43**



DÉBITOS IPTU:

Número de lançamento:

18.017.069.145

Ano de lançamento:

2017-2023

Valor:

R\$ 5.130,75

Número de lançamento:

18.017.069.145

Ano de lançamento:

2024

Valor:

EM ABERTO

Informações obtidas por meio do site da Prefeitura Municipal de Santos. **O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na Matrícula da Arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida neste Edital (termo inicial de responsabilidade registro da Arrematação na Matrícula). A atualização dos débitos vencidos e vincendos até a sua integral satisfação, fica a encargo do credor disponibilizar nos autos.**



DÉBITOS DA AÇÃO (CONDOMÍNIO): Os débitos desta ação alcançam o montante de **R\$ 44.998,81** (quarenta e quatro mil novecentos e noventa e oito reais e oitenta e um centavos), atualizada no mês de abril do ano de 2024, de acordo com a planilha de débitos acostada nos autos às fls. 304-306. **O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores a imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida neste Edital (termo inicial de responsabilidade imissão na posse). A atualização dos débitos vencidos e vincendos até a sua integral satisfação, fica a encargo do credor disponibilizar nos autos.**



DAS PRAÇAS:

1ª PRAÇA

Início

17/Mai.2024

15:00

Término

21/Mai.2024

15:00

R\$ 148.778,72

2ª PRAÇA

Início

21/Mai.2024

15:01

Término

10/Jun.2024

15:00

R\$ 74.389,36

50%



A **1ª (primeira) praça** terá início no dia **17 (dezesete) de maio de 2024 às 15:00 horas** e término no dia **21 (vinte e um) de maio de 2024, às 15:00 horas** e terá como lance mínimo inicial o valor de **R\$ 148.778,72 (cento e quarenta e oito mil setecentos e setenta e oito reais e setenta e dois centavos)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segunda) praça** que terá início no dia **21 (vinte e um) de maio de 2024, às 15:01 horas**, e término no dia **10 (dez) de junho do ano de 2024, às 15:00 horas** e terá como lance mínimo inicial o valor de **R\$ 74.389,36 (setenta e quatro mil trezentos e oitenta e nove reais e trinta e seis centavos)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (art. 896 do CPC). Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil (art. 896.do CPC). **Todas as praças ocorrerão no horário de Brasília/DF.**

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).



CONDIÇÕES DO LEILÃO: As praças serão realizadas exclusivamente por **MEIO ELETRÔNICO**, através do *website*: www.vianaleiloes.com.br, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas.



LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo leiloeiro oficial **JOSÉ CARLOS CHAGAS**, devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 940.



CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site: www.vianaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições para uso da plataforma e encaminhar cópias em formato PDF dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG, CPF, CNH ou qualquer outro documento de identificação nos termos da legislação brasileira, comprovante de endereço, certidão de casamento ou união estável + documento de identificação do(a) cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documento de identificação de um dos sócios e procuração, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.



ARREMATACÃO CONJUNTA: Os interessados na arrematação em conjunto deverão se cadastrar nos termos do tópico "Cadastro" constante neste edital, formalizar com antecedência máxima de 24 horas da data de início do leilão de interesse, via e-mail, a intenção da compra conjunta, a qual deverá conter as seguintes informações: (I) nome completo de todos os interessados; (II) estado civil; (III) profissão; (IV) nacionalidade; (V) endereço; (VI) e-mail, (VII) nome e qualificação completa dos (a) cônjuges se casados forem; (VIII) fração ideal de cada interessado no bem móvel ou imóvel que pretendem adquirir; (IX) forma de pagamento do valor do lance e comissão do leiloeiro, sendo na integralidade, com o envio de boleto único ou fracionado de acordo com a cota parte de cada interessado, observando-se os prazos e demais informações constantes nos tópicos: "Pagamento do Lance e Comissão do Leiloeiro". (X) login do cadastro que irá representar todos os interessados na disputa dos lances. Os interessados na arrematação em conjunto estão sujeitos aos termos e condições deste Edital.



CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, do laudo pericial ou informações obtidas através da administradora/síndico ou portaria do prédio, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Conforme preceitua o artigo 1499, VI do Código Civil, "**os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram**". Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.



ALIENAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL: Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil.



LANCES: Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.



TEMPORIZADOR: Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.



CREADOR: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.



VERIFICAÇÃO DOCUMENTAL E DESPESAS PÓS ARREMATACÃO: A verificação documental, de gravames/ credores, de eventual alienante fiduciário, de eventuais coproprietários ou eventuais credores de penhoras anteriores, todos os custos com a regularização de pendências que se faça necessária, todos os atos para a transferência do bem, multas e emolumentos cartorários, ou de quaisquer outros órgãos competentes, de acordo com cada bem arrematado, serão de responsabilidade do arrematante, ficando o mesmo desde já de acordo, não podendo alegar desconhecimento para qualquer fim. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo para a aplicação das medidas legais cabíveis.



VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email: atendimento@vianaleiloes.com.br, após o cadastramento e aprovação no portal, ou através do telefone de contato: (13) 99209-5146. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.



PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, diretamente no Banco do Brasil através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial>, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica. Após o encerramento do leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).



PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira ou segunda etapa, proposta por valor não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) vezes, garantido por hipoteca do próprio bem; (II) As propostas para aquisição em prestações indicarão o valor das parcelas, prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; (III) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos; (IV) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão; (V) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; (VI) Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. **Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito.**



COMISSÃO: A comissão pela realização do leilão será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante. O pagamento da comissão deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica condicional, por meio de depósito em conta corrente a ser informada pela gestora judicial por e-mail, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do gestor judicial, os lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.



CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO (A) LEILÃO/PRAÇA OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, remissão, adjudicação ou qualquer situação que acarrete o cancelamento/suspensão do (a) leilão/praca, após a publicação do edital, serão devidos o reembolso das despesas suportadas pela gestora conforme preceitua o art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.



viana leilões



SUPORTE: Outras informações, dúvidas, esclarecimentos e suporte podem ser obtidos no website: www.vianaleiloes.com.br, solicitadas por e-mail através do endereço eletrônico: atendimento@vianaleiloes.com.br ou fornecidas através dos telefones de contato: (13) 99209-5146.



PUBLICAÇÃO: O edital será publicado no sítio do leiloeiro: www.vianaleiloes.com.br e os lotes nos canais de comunicação: Instagram, Facebook, LinkedIn, Youtube, E-mail marketing/Newsletter e Telemarketing: Comunicação direta com os clientes. Em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



INTIMAÇÕES: Fica(m) desde logo **INTIMADO(S)** executado(s) e seu(s) cônjuge(s) se casados forem, na pessoa de seu(s) Representante Legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Santos, 24 de abril de 2024.



Frederico dos Santos Messias , MM.
Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da
Comarca de Santos/SP