

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 625/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **CLAUDIONOR JOSÉ DO CARMO** – CPF nº 025.568.578-54, e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANNES** contra **CLAUDIONOR JOSÉ DO CARMO – Processo nº 1005452-44.2017.8.26.0562** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de julho de 2.024, às 13h00 e com término no dia 19 de julho de 2.024, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 19 de julho de 2.024, às 13h00, e com término no dia 09 de agosto de 2.024, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 591/593), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 507, tipo C. localizado no 6º pavimento ou 5º andar do EDIFÍCIO CANNES, situado a Av. Marechal Floriano Peixoto nº 123, contendo: dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o corredor e escadaria que circunda o poço dos elevadores (por onde tem sua entrada), de um lado com o apartamento nº 506, de outro com apartamento nº 508, e nos fundos com área lateral de recuo e circulação de edifício, na divisa com a propriedade nº 121 de quem de direito, com a área construída de 40,75 m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 7,33 m², no terreno e uma parte ideal de 1/139 nas partes comuns do Edifícios e de 1/288 nas partes comuns a todas as unidades autônomas dos Edifícios Cannes e Lido. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nºs 03 e 02, nas transcrições nºs 45.990 e 45.991, respectivamente, desta Serventia. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº 65.032.002.063. **Matrícula do Imóvel nº 38.792, do 03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Inscrito na Municipalidade de Santos/SP sob o nº. 65.032.002.063.**

Endereço: Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 123, apartamento nº 507, Bairro do Gonzaga, Santos/SP, CEP 11060-301.

AVALIAÇÃO: R\$ 240.738,07 (duzentos e quarenta mil, setecentos e trinta e oito reais e sete centavos) – válido para abril de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme Laudo de Avaliação de fls. 534/563 o imóvel teve fixado o Valor de Mercado para Venda de R\$ 237.000,00 (duzentos e trinta e

sete mil reais) para o mês de janeiro de 2024; **2.** Conforme consta do Laudo de Avaliação de fls. 534/563 o Sr. Perito afirmou que: “4.7. APARTAMENTO N° 507 Apartamento n° 507, com área construída de 40,75 m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 7,33 m² no terreno, conforme matrícula n° 38.792. Obs: de acordo com medição realizada no local, o apartamento possui uma área útil de 31,08 m². No entanto, para a avaliação, será considerada a área total conforme estabelecido na documentação do imóvel.” A presente venda em leilão é efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça); **3.** Conforme R.05/38.792 da Certidão da Matrícula do Imóvel n° 38.792 do 03° Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, consta que o imóvel foi vendido a CLAUDIONOR JOSÉ DO CARMO, brasileiro, solteiro, maior, programador, portador do RG. n°. 13.352.980-SSP/SP, inscrito no CPF. sob n° 025.568.578-54. Compareceu como interveniente, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF – CNPJ/MF. sob n°. 00.360.305/0001-04, declarando que parte do pagamento da presente aquisição, no valor de R\$47.514,50, foi utilizado da conta vinculada do FGTS; **4.** Conforme Av.06/38.792 da Certidão da Matrícula do Imóvel n° 38.792 do 03° Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, consta a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial – despesas Condominiais (Processo n°. 1005452-44.2017.8.26.0562), distribuída em 24/02/2017, e admitida em Juízo, tendo como Exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANNES – CNPJ Sob n° 52.258.068/0001-79, e como executado CLAUDIONOR JOSÉ DO CARMO, inscrito n° CPF n° 025.568.578-54; **5.** Conforme Av.07/38.792 da Certidão da Matrícula do Imóvel n° 38.792 do 03° Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, consta que o imóvel foi penhorado nos autos da ação de Execução Civil Processo n° 1005452-44.2017.8.26.0562, tendo como Exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANNES - CNPJ/MF sob n° 52.258.068/0001-79; **6.** Conforme Certidão de Valor Venal – Imobiliário – do Ano de 2024 emitida em 25/04/2024, conta que o imóvel de Inscrição Imobiliária n° 65.032.002.063, “o valor venal para o exercício de 2024, de acordo com o(a) Lei Complementa 00814/2013 é de R\$ 65.358,33 (Sessenta e Cinco Mil Trezentos e Cinquenta e Oito Reais e Trinta e Três centavos) , sendo R\$ 34.856,25 (Trinta e Quatro Mil Oitocentos e Cinquenta e Seis Reais e Vinte Cinco centavos) de valor venal de construção e R\$ 30.502,08 (Trinta Mil Quinhentos e Dois Reais e Oito centavos) de valor venal de terreno.”; **7.** De acordo com consulta realizada na Prefeitura Municipal de Santos, em 25/04/2024, o imóvel de Inscrição Imobiliária n° 65.032.002.063 possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em Dívida Ativa e com execuções fiscais em andamento entre os anos de 2010 a 2023 no valor total geral de R\$ 5.280,31 (cinco mil, duzentos e oitenta reais e trinta e um centavos) e, consta como não pago o valor do débito de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano do ano de 2024, no valor de R\$ 445,38 (quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta e oito centavos); **8.** Conforme planilha de cálculos apresentada pelo Condomínio Exequente por e-mail enviado em 26/04/2024, informou que “em face a homologação de vossa nomeação, passo a lhe informar o valor total do débito condominial até 04/2024, conforme soma das planilhas anexa (uma contendo o valor apurado pela perita e homologado pelo juízo em fev/22 e atualizada até 04/2024 e outra com as cotas condominiais que venceram após perícia, também atualizada até 04/2024): R\$ 43.702,49 (R\$ 21.541,14 + R\$ 22.161,35)” sendo o valor atualizado do débito em execução até abril/2024 de R\$ 43.702,49 (quarenta e três mil, setecentos e dois reais e quarenta e nove centavos); **9.** Conforme restou decidido às fls. 591/593: “8. Não serão processadas propostas fora do procedimento digital de leilão; os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas e atentando-se minuciosamente às

regras particulares do leilão eletrônico. 9. Se o executado não tiver advogado nos autos, intime-o pessoalmente, por carta registrada, nos termos do art. 887, § 5o do CPC; se, por sua parte, o executado tiver advogado nos autos, intime-o na pessoa de seu advogado, pelo DJE, nos termos desse mesmo dispositivo. 10. Deverá constar do edital que se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC, considerando-se, demais disso, a intimação feita pelo edital.” ... “14. Ocorrendo o pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa. Portanto, o débito total a ser quitado, ainda que seja em razão de acordo, compreende as despesas com o procedimento de leilão, ainda que o leilão não tenha sido realizado, desde que, entretanto, haja sido praticado algum ato que implique comprovadamente despesa.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1005452-44.2017.8.26.0562** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP** bem como o imóvel antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **CLAUDIONOR JOSÉ DO CARMO** – CPF nº 025.568.578-54, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTOS/SP, POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL e DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS DA PENHORA, AVALIAÇÃO E DO PRACEAMENTO COM BASE NO PRESENTE EDITAL, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental, levantamento de constrições, perante o Registro de Imóveis competente, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA** Juíza de Direito.