



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

7ª VARA CÍVEL - FORO DE SANTOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos quitados do bem imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado herdeiro testamentário **WALTER FERNANDES DOS SANTOS (CPF Nº 843.303.768-49)** e seu cônjuge, se casado for, e seu Curador Especial **RENATA LIONELLO (OAB/SP 201.484)**, bem como o inventariante **VICENTE BENEDITO LEME (CPF Nº 460.720.808-03)**; sua fiel depositária e síndica do condomínio Exequente, **ANA MARIA CACHOTE (CPF Nº 290.545.738-48)** e do interessado **CÉLIO MARCOS DE ASSIS PEREIRA (CPF desconhecido)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira, da 7ª Vara Cível - Foro de Santos, 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 Cobrança de Cotas Condominiais, em, fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO SANTO ALBERTO (CNPJ Nº 68.014.034/0001-79)**, em face de **WALTER FERNANDES DOS SANTOS (CPF Nº 843.303.768-49)**, nos autos do **Processo nº 0017112-28.2012.8.26.0562**, e foi designada a venda dos direitos quitados do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Direitos quitados do apartamento nº 1.114 do Edifício Santo Alberto, integrante do Conjunto Ocian, com atual entrada pela na Av. Epitácio Pessoa, nº 230 (anteriormente a entrada era pela Bartolomeu de Gusmão nº 49), e sua correspondente fração ideal de 6,45/5.749 avos no terreno com a área construída ou de condomínio de 27,0403m². Está localizado na ala lateral esquerda do 11º pavimento, sendo constituído de um dormitório, banheiro e kitchenette; confrontando na frente com o hall de circulação; à esquerda com o apartamento de terminação 15, nos fundos com a área lateral direita do terreno à direita com o apartamento de terminação 13. O terreno comum a todo o conjunto Ocian, com frente para a Av. Bartolomeu de Gusmão e fundos até a Av. Epitácio Pessoa de acha descrito na respetiva especificação condominial, Alvará de Marinha nº 592/76 de 18 de maio de 1.976.

			Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº			77004022205		
Matrícula Imobiliária nº			5.182	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 03	04/12/19	Penhora exequenda	Proc. nº 0017112-28.2012.8.26.0562		Condomínio Edifício Santo Alberto

OBS 01: Conforme decisão de decisão de Fl. 114, em decorrência do falecimento da Sra. Cesira Cotuglio, o Sr. Walter Fernandes dos Santos, seu legatário (testamento às fls. 79/81), passou a ter direito de propriedade sobre o imóvel, figurando como executado no Processo nº 0017112-28.2012.8.26.0562.

OBS 02: Considerando que a R. 2 dispõe que o Usufruto perduraria enquanto estivesse viva a Credora (Cesira Cotuglio), o referido usufruto foi extinto em virtude do óbito da Sra Cesira em 21/03/1990 (fls. 78), nos termos do artigo 1.410, inciso II, do Código Civil.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 140.000,00 (Nov/2017).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 152.252,33 (Fev/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: R\$ 1.003,22 (Fev/2020) sendo R\$ 93,84 referente ao débito em relação ao exercício de 2019; R\$ 96,90 referente ao débito em relação ao exercício de 2020 e R\$ 812,48 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 185.877,89 (Jan/2020) (Fl. 580/582).

02 - A 1ª praça terá início em **27 de março de 2020, às 14 horas**, e se encerrará no dia **30 de março de 2020, às 14 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **30 de março de 2020, às 14 horas, e se encerrará em 22 de abril de 2020, às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com>. (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º, do CPC).

05 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (Art. 843, do CPC).

06 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892, do CPC).

07 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



08 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 - 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 (Art. 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

10 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC)

12 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (art. 880 – CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º - CPC)

13 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levará à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com , telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 98513-2959. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. SIMONE CURADO FERREIRA OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO