

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **MARIA APARECIDA FRANCO BORGOMONI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.873.728-53; **bem como do coproprietário espólio WAINER BORGOMONI; do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO EMBARÉ SHOPPING CENTER; e do locatário do imóvel da matrícula nº 16.203: JOÃO CARLOS PITTA VIRGA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 199.386.138-61.

A Dra. Luciana Castello Chafick Miguel, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFÍCIO EMBARÉ SHOPPING CENTER** em face de **MARIA APARECIDA FRANCO BORGOMONI - Processo nº 1023801-90.2020.8.26.0562 - Controle nº 1042/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 07/10/2024 às 11:30 h** e se encerrará **dia 10/10/2024 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 10/10/2024 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 31/10/2024 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 16.203 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: A loja nº 19 do Embaré Shopping Center, à Av. Eptácio Pessoa nº 172, composta de loja propriamente dita, mezzanino e W.C, confrontando na frente com a área de circulação geral do edifício por onde tem sua entrada, de um lado com a loja nº 18, do outro lado com as lojas 20/29 e nos fundos com a loja nº 28, tendo a área construída de 23,32 ms2, área comum de 11,95 ms2, perfazendo a área total de 35,27 ms2., pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,85753% do todo que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 15194066120218260562, em trâmite na 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santos/SP, requerida por MUNICIPIO DE SANTOS contra WAINER BORGOMONI, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 77.004.071.018. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 9.390,49 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.364,10 (03/09/2024).

Consta às fls. 400/401 dos autos que o imóvel está locado à João Carlos Pitta Virga.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) para novembro de 2022 que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 16.204 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: A loja nº 28 do Embaré Shopping Center, à Avenida Epitácio Pessoa nº 172, composta de loja propriamente dita, mezzanino e W.C, confrontando na frente com a área de circulação geral do Edifício, por onde tem sua entrada, de um lado com a loja nº 27, do outro com a loja nº 20/29 e nos fundos com a loja nº 19, tendo a área construída de 23,32 ms², área comum de 17,95 ms², perfazendo a área total de 35,27 ms², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,85753% do todo que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 77.004.071.026. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 9.419,27 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.364,10 (03/09/2024).

Consta às fls. 406 dos autos que a loja 28 encontra-se vazia e fechada.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) para novembro de 2022 que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 227 dos autos a existência dos processos nº 1520019-18.2020.8.26.0562 - 3ª Vara da Fazenda; nº 1520020-03.2020.8.26.0562 - 1ª Vara da Fazenda; nº1519405-76.2021.8.26.0562 - 2ª Vara da Fazenda; e nº1519406-61.2021.8.26.0562 3ª Vara da Fazenda.

Débito desta ação no valor de R\$ 171.591,01 (maio/2024).

Santos, 04 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Luciana Castello Chafick Migue
Juíza de Direito