

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **CESIRA GENICOLO** na pessoa de sua inventariante e por si **SILVIA REGINA CARLETTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 047.447.208-62; **bem como seu cônjuge, se casada for;** e do interessado **CONDOMINIO EDIFICIO JARDIM AMERICA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.253.325/0001-80.

A Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira, MM. Juíza de Direito da 7ª 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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO JARDIM AMERICA** em face de **CESIRA GENICOLO e outro - Processo nº 0001273-11.2022.8.26.0562 (Principal nº 1033933-17.2017.8.26.0562) – Controle nº 1428/2017**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

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 visitação 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 08/11/2024 às 11:00 h** e se encerrará **dia 11/11/2024 às 11:00 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 11/11/2024 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 03/12/2024 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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: MATRÍCULA Nº 44.948 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: Uma fração ideal de 0,14858% da totalidade do terreno na av. Bartolomeu de Gusmão nº 57, medindo 29,30 m de frente para a referida avenida, por 120,00 m da frente aos fundos, onde tem frente para a rua Cel. Proost de Souza, em largura equivalente a da Av. Bartolomeu de Gusmão, dividindo de um lado com Domingos Fierri, de outro com Antônio Cunha; e o apartamento nº 67, localizado no 6º andar tipo do EDIFÍCIO CANADA, do CONJUNTO JARDIM AMERICA, construído no terreno acima descrito, que assim se descreve: kitchnete, sala, dormitório, banheiro área de serviço com tanque, confrontando pela frente com o apartamento do 3 da entrada denominada "Estados Unidos", por um lado área livre lateral direita do conjunto arquitetônico, por outro lado com o apartamento do tipo 6 e pelos fundos com o hall de circulação e com apartamento do tipo 8, com a área construída de 35,50 m² correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,14858% de totalidade do terreno e da mesma proporção as coisas de uso comum do condomínio,

Consta na Av.04 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 77.015.031.183 (conf.av.03). Consta no site da Prefeitura de Santos/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual (06/10/2024)

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 184.590,00 (cento e oitenta e quatro mil quinhentos e noventa reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.286 no valor de R\$ 60.667,32 (setembro/2024).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0004055-25.2021.8.26.0562, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP.

Santos, 15 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira
Juíza de Direito