

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

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR e de intimação **do executado e depositário FERNANDO MARTINS DE CASTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.006.108-47; **bem como das coproprietárias CAROLINA MARTINS DE CASTRO**, inscrita no CPF/MF sob nº 218.624.058-08; e **NATÁLIA MARTINS DE CASTRO**, inscrita no CPF/MF sob nº 367.177.608-00; **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI**; e **de eventuais ocupantes**.

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 Alienação Particular do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** que **CENTRO DE ESTUDOS UNIFICADOS BANDEIRANTE CEUBAN** move em face de **FERNANDO MARTINS DE CASTRO - Processo nº 0010651-45.2009.8.26.0562/01 (Principal nº 0010651-45.2009.8.26.0562) - Controle nº 592/2009**, 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 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.

DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, a **Alienação particular** terá início no **dia 03/12/2024 às 11:00 h** e se encerrará **dia 28/01/2025 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 83,33% (oitenta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial, conf.fl.s.510.

DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular 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 - Na **Alienação particular**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **83,33% (oitenta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, conf.fl.s.510.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. A alienação será formalizada por termo nos autos da execução.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer na alienação, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpra informar que o percentual de Alienação garante que as coproprietárias CAROLINA MARTINS DE CASTRO (33,33%) e NATÁLIA MARTINS DE CASTRO (33,33%), recebam seus**

valores calculados a partir da avaliação do imóvel. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar da Alienação, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC. (Conf. fls. 426 e 556).

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados 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 sub-rogados 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 da alienação particular através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado através de depósito judicial de 50% do preço acima estipulado, mais quatro parcelas iguais, mensais e consecutivas, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC) que serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, ouvidas as partes (art. 240, §2º NSCGJ). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso a alienação se encerre negativo. No entanto caso a alienação 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 na Alienação, 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 a Alienação (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado 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 da alienação, 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.

OBS: Nos termos do art. 242, X da NSCGJ, a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo.

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 da Alienação 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 alienação nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 114.141 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: A SALA Nº 42, localizada no 40 andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI, site a rua Jacob Emerich, nº 377 (loja Comercial) e 379 (entrada para as salas comerciais), nesta cidade, com a área útil de 58,00 m², área comum de 26,68m², no total de 84,68m², fração ideal de terreno de 10.79m², área livre de 0,68m² e percentagem para administração de 12%. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Procedimento Ordinário, Processo nº 2366/2003, em trâmite na 2ª Vara Cível de São Vicente/SP, requerida por CENTRO DE ESTUDOS UNIFICADOS BANDEIRANTES CEUBAN contra FERNANDO MARTINS DE CASTRO, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0007286-78.2018.8.26.0590, em trâmite na 5ª Vara Cível de São Vicente/SP, requerida por ISABEL CRISTINA ANDRADE SILVA contra FERNANDO MARTINS DE CASTRO, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002420-22.2021.8.26.0590, em trâmite na 6ª Vara Cível de São Vicente/SP, requerida por CASTRO ALVES & CURVELO S.S. LTDA contra FERNANDO MARTINS DE CASTRO, foi penhorado o imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 13.00002.0038-00379-022. Consta às fls. 666/667 débitos tributários no valor de R\$ 24.412,59 (março/2023).

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 157.325,61 (cento e cinquenta e sete mil trezentos e vinte e cinco reais e sessenta e um centavos) para junho de 2024 que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação às fls. 1030-1032 no valor total de R\$ 496.979,27 (05/11/2024).

Santos, 06 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.