

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

**EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** e de intimação do executado **MARCELO LUIS GUEDES PAIONE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.995.958-59; **bem como de seu cônjuge, se casado for**; e do credor hipotecário **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A – BANESPA**, atual **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42. 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 por iniciativa particular 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** que **L. F. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (Compromissária Vendedora)** move em face de **MARCELO LUIS GUEDES PAIONE - Processo nº 1007382-05.2014.8.26.0562 - Controle nº 427/2017**, 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 VISITAÇÃO** - As visitas deverão ser agendadas via e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br), cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados. **DA ALIENAÇÃO** - A Alienação será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), a **Alienação** terá início no **dia 15/06/2020 às 15:00h** e se encerrará **dia 17/07/2020 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO** - A Alienação 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, com endereço profissional na Alameda Santos nº 787, Cj 132 - Jardim Paulista, São Paulo/SP e telefone (11)3149-4600. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - Na **Alienação**, 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](http://www.megaleiloes.com.br). A alienação será formalizada por termo nos autos da execução. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do promitente adquirente, 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. **DO PAGAMENTO** - O promitente adquirente deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento da alienação através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. Consta as fls.620 dos autos a possibilidade de que o pagamento seja feito mediante o depósito judicial de 50% do valor estipulado para venda, mais quatro parcelas iguais, mensais e consecutivas. **DA COMISSÃO** - O promitente adquirente deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão de corretagem, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel, nos termos do art. 239, §1º NSCGJ). A comissão de corretagem devida à Mega Leilões gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao promitente adquirente em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do promitente adquirente e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento da alienação, através de guia de depósito judicial nos autos, que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail. **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. Se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que viera ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC. **Todas as regras e condições da Alienação estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 71.041 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Condomínio “Edifício Ilha de Cozumel”, situado à Rua Comendador Alfaia Rodrigues, nº 168 - confronta pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem suas entradas social e de serviço e apartamento de final 2, de um lado com a área de recuo fronteira a Rua Pedro Ivo, de outro lado com o poço de ventilação e iluminação e apartamento de final 4, e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio; tem a área privativa de 131,1500 m2, área vinculada de garagem de 23,0400 m2, área comum de 38,5817 m2 e a área total construída de 192,7717 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,76857649%. Ao apartamento 43 fica vinculada a garagem número 42, localizada no subsolo, com capacidade para dois veículos, a qual confronta na frente e nos fundos com área de circulação, de um lado com área de circulação, hall e área livre e de outro lado com a garagem nº 45. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A – BANESPA, atual BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Consta na Av. 02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula procedida em 29 de setembro de 2017. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 6418-48.2003.403.6104, em trâmite na 7ª Vara Federal da Comarca de Santos/SP, requerida por INSS/FAZENDA NACIONAL contra L. F. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário NELSON TAVARES. **Consta à fls. 400/401 dos autos**, a penhora no rosto dos autos até o limite de R\$ 687.923,88 (novembro/2017), do Cumprimento de Sentença. Processo nº 0003301-25.2017.8.26.0562, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por PAULO ROCHA e outro contra L F CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA E OUTRO. **Contribuinte nº 68.028.016.018.** 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 no valor de R\$ 2.965,67 (07/04/2020). **Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 655.709,70 (seiscentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e nove reais e setenta centavos) para março de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 831.222,39 (abril/2020). Consta as fls. 386 dos autos que o imóvel está ocupado. Consta a penhora no rosto dos autos requerida por ANA MARIA ESPINA VIVIANE E OUTROS contra LF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, nos autos do processo nº 0051992-80.2011.8.26.0562, que tramita na 11ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.

Santos, 22 de abril de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.