

**04ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP**

**Processo nº. 0001258-42.2022.8.26.0562**

O Dr. **Frederico dos Santos Messias**, MM. Juiz de Direito 04ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**EXEQUENTE:**

- **RESIDENCIAL RIO TÂMEGA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.104.884/0001-40, na pessoa do Dr. Marcos Flavio Faria, OAB/SP nº 156.172.

**EXECUTADA:**

- **SANTA EULÁLIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.299.619/0001-50, na pessoa da Dra. Walkyria Sanchez Tadine, OAB/SP nº 196.132.

**INTERESSADOS:**

- **Ministério Público do Estado de São Paulo;**
- **Prefeitura Municipal de Santos/SP;**
- **Secretaria da Fazenda Municipal de Santos/SP;**
- **Eventuais ocupantes do imóvel;**
- **Demais interessados e credores habilitados.**

**DO LEILÃO:**

**1ª PRAÇA:** Inicia no dia **25/03/2024**, às **14:00hs**, e termina no dia **28/03/2024**, a partir das **14:00hs**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

**2ª PRAÇA:** Inicia no dia **28/03/2024**, às **14:01hs**, e termina no dia **17/04/2024**, a partir das **14:00hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM:**

**LOTE 01** – A VAGA DE GARAEM sob nº. 15, localizada no pavimento térreo do RESIDENCIAL RIO TÂMEGA, situado na Rua Joaquim Távora, nº. 175, esquina com a Rua Dr. Antonio Bento, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 12.000 m<sup>2</sup>, área comum de 2,412 m<sup>2</sup>. e área total construída de 14,412 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 0,2736%, correspondente a 1,518 m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a vaga de garagem nº. 23, do lado direito com a área livre, do lado esquerdo com a área livre e nos fundos com a rampa de acesso ao subsolo. **MATRÍCULA:** 66.474 do Primeiro Oficial de Registro de imóveis de Santos/SP. **CONTRIBUINTE:** não relacionado na matrícula. **DÉBITOS ATUALIZADOS DE CONDOMÍNIO:** R\$ 178,44 (cento e setenta oito reais e quarenta e quatro centavos), conforme informação prestada pelo condomínio em 19/02/2024. **DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 12.266,04 (doze mil, duzentos e sessenta e seis reais e quatro centavos), conforme informação prestada pelo advogado exequente em 20/02/2024.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 20.244,85 (vinte mil, duzentos e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), devidamente atualizado de acordo com o laudo de avaliação de fl. 229 e em conformidade com o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP até a data de protocolo deste edital.

**DO BEM IMÓVEL:** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, após a arrematação. Desta forma, constitui ônus do interessado, verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere a eventuais edificações existentes, se houver, antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso do imóvel. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação dos bens. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas pelos interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem, correrão por conta do arrematante. 1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse; 3) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; e 4) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura

do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM:** O bem será leiloado em duas etapas, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação do bem; e, na segunda etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à 50% do valor de avaliação do bem.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, na plataforma de divulgação de leilões [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem móvel a ser apregoado, bem como, será publicado, pelo menos, uma vez em jornal de ampla circulação.

**DO LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br) e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, através do Portal [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**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.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE:** Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

**DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO:** O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante.

**CONDIÇÕES GERAIS:** As medidas e confrontações da área do imóvel e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais

documentos anexados aos autos. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

São Paulo/SP, 20 de fevereiro de 2024.

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

---

**Dr. Frederico dos Santos Messias**

Juiz de Direito