

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **MARCOS FERREIRA DA SILVA**, CPF nº 075.397.798-29 e **CARMEM LUCIA LADEIA DA SILVA**, CPF nº 167.729.928-22, expedido nos autos da ação Execução de Título Extrajudicial nº 1001518-21.2016.8.26.0075, em trâmite perante a 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE BERTIOGA- SP, promovida **CONDOMÍNIO HANGA ROA**, CNPJ nº 00.034.461/0001-85.

**1.1.** O MM. Dr. DANIEL LEITE SEIFFERT SIMÕES, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" **www.jikalleiloes.com.br**, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**2.1. DO BEM** – O bem 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. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

**3. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor **www.jikalleiloes.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**4. DO LEILÃO**– O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **www.jikalleiloes.com.br**, o 1º Leilão terá início no dia **03/07/2023 às 14h30**, e se encerrará dia **06/07/2023 às 14h30**, 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**, e se encerrará no dia **02/08/2023 às 14h30**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**5. DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. WENDEL DE MELLO, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 903.

**6. RELAÇÃO DOS BENS: DOS DIREITOS** da Matrícula nº 40.172 – 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos-SP., Um terreno localizado na Praia da Enseada, no KM. 216+ 333,23 da Rodovia BR101, no perímetro do Município de Bertiooga, desta Comarca, com a seguinte descrição: Inicia no ponto de divisa com a propriedade de Serafim Garcia e Miguel Alonso Gonzalez e com a área nº.1 (reservada para comercio), de propriedade da empresa Planning Planejamento e Desenrolamento Urbano S/C. Ltda e segue em reta rumo 87°44'20" NO, distancia de 222, 92 ms, até o marco cravado na divisa com a área reservada nº 03, confrontando com as áreas reservadas nºs. 01,02 e 03; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta no rumo 21°52'10" SO, na distancia de 573,26 ms, confrontando com a já citada reservada nº. 03, até o marco cravado na divisa com a área institucional; desse ponto deflete novamente à esquerda e segue em reta no rumo 87°44'20 SE, distancia de 222,92 ms, confrontando com a área institucional, até o marco cravado na divisa com as terras de propriedade de Serafim Gracia e Miguel Alos Gonzalez; desse ponto deflete à esquerda e segue divisando com os mesmos proprietário em reta e rumo 21°52'10" NE, na distancia de 573,23, ms até encontrar o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro com uma área total de 120.384,60 m2. CGC. 44.016.418/0001-62.

**R.1 - PLANNING PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO S/C LTDA.**, supra qualificada, incorporou o imóvel objeto desta matrícula, situada de frente para a Rodovia Rio-Santos, Km.216 + 333,23 com a denominação de CONDOMÍNIO HANGA- ROA I, condomínio esse que, se constituíra de partes comuns e que ficam de propriedade e uso comum de todos os condomínios, que são as seguintes: as fundações ou alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os pisos e a cobertura, tudo com referencia a zeladoria e a entrada, as caixas d'água, as bombas de recalque, os encanamentos trocos de água e esgoto, as ruas(passagem), os escoamentos de água pluviais, a conservação dos pisos das ruas, os jardins e as partes arborizadas, os fios troco de eletricidades e telefone, os condutores de água pluviais, os medidores, enfim, tudo que por sua natureza ou função destine-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-proprietários e 211 distribuídas por 09 passagens (passagem das baleias, passagem das moreias, passagem dos namorados, passagem dos tubarões, passagem das tainhas, passagem das Garoupas, passagem das Enchovas, passagem dos Robalos e passagem das sardinhas), as quais caracterizam-se resumidamente: SEGUE-SE A DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, DENTRE AS QUAIS DESTACA-SE A SEGUINTE:

**UNIDADE Nº. 210 - Conterá a área exclusiva de 390,00 m2, área comum de 157,61 m2, área total de 547,61 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4519% do terreno global do condomínio.**

**UNIDADE Nº. 211 - Conterá a área exclusiva de 509,49 m2, área comum de 205,90 m2, área total 715,39 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5942% do terreno global do condomínio.**

**AVALIAÇÃO:** R\$ 6.435.000,00 (seis milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil reais), em 29 de novembro de 2021 (fls. 291), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Conta débitos de IPTU no valor de R\$ 211.718,53 (duzentos e onze mil e setecentos e dezoito reais e cinquenta e três centavos ), referente aos exercícios de 2013, 2014, 2015. É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº. 1625/2009, artigo 9º).

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 277.026,85 (duzentos e setenta e sete mil e vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos, (fls. 202/210), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**7. DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e paragrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

**8. DA INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos 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.

**8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA:** O sistema estará disponível para recepção de lances no sitio [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n.

1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**8.2 CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**8.3.** Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009.

Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiver em lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles

**9. 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.

**10. DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a [juridico@jikalileiloes.com.br](mailto:juridico@jikalileiloes.com.br), até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil, fica permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em até 05 (cinco) prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais).

**11. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).



**12. DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida 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.

**12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO** - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, [leiloeiro@jikalleiloes.com.br](mailto:leiloeiro@jikalleiloes.com.br).

Bertioga, 25 de abril de 2023.

Dr. DANIEL LEITE SEIFFERT SIMÕES

Juiz de Direito