

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **MARTINS ALVES & RODRIGUES LTDA. ME** (CNPJ: 17.886.885/0001-70), na pessoa de seu representante legal; **OSVALDO FERREIRA DOS REIS** (CPF: 034.536.716-27), seu cônjuge, se casado for, **EDVAN MIRANDA MOURA** (CPF: 159.109.068-79), seu cônjuge e coproprietária **DILZA DE JESUS RAMOS** (CPF: 133.925.608-80), bem como dos credores **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTOS** (CNPJ: 58.200.015/0001-83), **EDILSON FERREIRA BARBOSA** (CPF: 884.634.198-87), **LILIANE NOVAIS FERREIRA BARBOSA** (CPF: 130.541.248-60), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1000428-59.2022.8.26.0562 – Ordem nº 0020/2022**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42).

A Dra. Sheyla Romano dos Santos Moura, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O Apartamento sob nº 04, sito no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Stella Maris, a Rua Benjamin Constant nº 97, contendo as seguintes peças: dois quartos, sala de jantar, cozinha, banheiro, área de serviço com tanque, WC de empregada, com a área construída locável de 115,00 m², dividindo pela frente com o primeiro patamar da escada e apartamento nº 05, do lado da praia, com a área lateral do prédio que se estende ao longo da divisa com João Mousalli ou sucessores; do lado esquerdo com o apartamento nº 03 e nos fundos com a área de divisa do Edifício, com Oswaldo Sampaio ou sucessores, correspondendo-lhe uma quota parte ideal no terreno de 115/1.195 avós do todo, que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Contribuinte nº 67.050.009.004** (Conforme Av. 07). **Matrícula nº 24.206 do 2º CRI de Santos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 261/265, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Benjamin Constant, nº 97, Embaré, Santos/SP. O Apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço e banheiro serviço. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 24206, conforme **Av. 10 (23/03/2011)**, PENHORA em favor de PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS, Processo nº 0517435-49.2007.8.26.0562 (517.435-0.2007.0 - Ordem nº 8087/07), 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santos/SP. **Av. 13 (11/09/2017) e Av. 14 (11/04/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor de EDILSON FERREIRA BARBOSA e LILIANE NOVAIS FERREIRA BARBOSA, Processo nº 1020947-31.2017.8.26.0562, 5ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. **Av. 16 (06/04/2021), Av. 17 (06/04/2021) e Av. 18 (06/04/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1018861-82.2020.8.26.0562, 2ª Vara Criminal da Comarca de Santos/SP. **Av. 20 (05/09/2024)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.377,70 e Dívida Ativa no valor de R\$ 7.208,25, totalizando R\$ 8.585,95 (até 09/10/2024).*

OBS²: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 458.476,68 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 289.119,26 (agosto/2024 – Conforme fls. 285/286 dos autos).**

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÃO: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em **10/12/2024 às 10h30min**, e termina em **13/12/2024 às 10h30min**; 2ª Praça começa em **13/12/2024 às 10h31min**, e termina em **27/01/2025 às 10h30min**.

7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

8 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

9 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de *pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa. Portanto, o débito total a ser quitado, ainda que seja em razão de acordo, compreende as despesas com o procedimento de leilão, ainda que o leilão não tenha sido realizado, desde que, entretanto, haja sido praticado algum ato que implique comprovadamente despesa.*

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os

atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

16 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados MARTINS ALVES & RODRIGUES LTDA. ME, na pessoa de seu representante legal; OSVALDO FERREIRA DOS REIS, seu cônjuge, se casado for, EDVAN MIRANDA MOURA, seu cônjuge e coproprietária DILZA DE JESUS RAMOS, bem como os credores PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTOS, EDILSON FERREIRA BARBOSA, LILIANE NOVAIS FERREIRA BARBOSA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/12/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos, 09 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA
JUÍZA DE DIREITO