

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **MARCO ANTONIO LOUTFI**, bem como da terceira interessada, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e dos terceiros interessados, **VALE DO SOL COMERCIAL IMPORTADORA EXPORTADORA LTDA**, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** e **MANUEL MARQUES DIREITO** e também do **MUNICÍPIO DE SANTOS**. A Dra. **Sheyla Romano dos Santos Moura**, MM. Juiz de Direito da 05ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1007214-66.2015.8.26.0562 (01)** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BETA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **03/08/2026 às 00h**, e terá **encerramento no dia 06/08/2026 às 15h e 39min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15h e 39min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: R. República do Peru, 75, apto 91 - Ponta da Praia, Santos - SP, 11030-290.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem**, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será

devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas através do sistema: www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

VENDA DIRETA: caso os leilões resultem negativos, o leiloeiro promoverá a venda direta do bem pelo prazo de até 03 (três) meses, ao primeiro interessado que oferecer proposta que respeite as mesmas condições do leilão.

RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO DUPLEX Nº 91, LOCALIZADO NO 9º ANDAR E NA

COBERTURA DO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO BETA”, SITUADO À RUA REPÚBLICA DO PERU, Nº 75, confronta pela frente com área livre de recuo fronteira à Rua República do Peru, dos lados direito e esquerdo com as áreas livres de recuos laterais do prédio e nos fundos com o apartamento “duplex” nº 92, halls e escadaria. Possui a área bruta de 483,65m², sendo 328,67m² de área útil e 154,98m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 10,8322% ou 76,36m², tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a todos os condôminos. **Ao apartamento estão vinculadas as vagas nºs 14, 17 e 34, no subsolo.** O edifício está construído em terreno descrito na Matrícula nº 47.800, onde a especificação condominial foi registrada sob nº 62, nesta data, e a convenção de condomínio do devidamente registrada sob nº 6.149, livro 3 – Registro Auxiliar. **CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** o apartamento de número 92 consta como duplex em sua escritura, porém em assembleia foi determinado uma alteração para o uso privativo de áreas comuns ao prédio pelos apartamentos 91 e 92. (ver anexo 6.3) A alteração para o apartamento 92 foi de 2,3729% de acréscimo na fração de área do condomínio, isso equivale a 16,73m² acrescidos na fração e 95m² correspondentes a área comum do prédio incorporada que serão acrescidos a área útil do apartamento. Devidos aos acréscimos apresentados o apartamento ficará com uma área útil de 423,67 m². Passando de “Duplex” para “Triplex”(conf.fls.171/172). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 89.029.006.017. Matriculado no 2º CRI de Santos sob o nº 88.613.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Apto, a.ú 423,67m², 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Beta, Ponta da Praia, Santos/SP.

ÔNUS: **R.1** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF – quitado conforme fls.250/254. **AV.2-AV.3** PENHORA expedida nestes autos. **AV.4** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível de Santos, proc. 0001701-32.2018.8.26.0562. **AV. 5** PENHORA expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de Santos, proc. 1514626-78.2021.8.26.0562. **AV. 6** PENHORA expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de Santos, proc. 1503143-90.2017.8.26.0562.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 9ª Vara Cível de Santos/SP, proc. nº 1033763-45.2017.8.26.0562, (conf.fls.460);

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 8ª Vara Cível de Santos/SP, proc. nº 0001701-32.2018.8.26.0562, (conf.fls.1277-1278);

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 5ª Vara Cível do foro de de Santos/SP, proc. nº 0038081- 98.2011.8.26.052, (conf.fls.1290).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.387.000,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e sete mil reais) para jul/25 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.508.025,31 (dois milhões, quinhentos e oito mil, vinte e cinco reais e trinta e um centavos) para jul/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 13:29.

Dra. Sheyla Romano Dos Santos Moura

MMª. Juíza de Direito da 05ª Vara Cível da Comarca de Santos - SP