

**Edital de 1ª e 2ª Praça** Eletrônica do Imóvel e para intimação dos Executados: **Luiza Cardoso Franzese**, CPF: 033.003.088-04, **Luiza Helena Cardoso Franzese**, CPF: 033.003.138-48, **Pedro Luiz Antônio Branco de Araújo**, CPF: 485.380.868-04 e **Darcy Roberto Franzese**, CPF: 062.241.548-04, **Maria Fernanda Jardim Frangello Franzese**, CPF: 043.174.878-02, bem como de **Darcy Franzese**, CPF: 017.169.488-00, acerca das praças eletrônicas designadas, expedido nos autos da **Ação de Cobrança de Quotas Condominiais (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício San Conrado**, CNPJ: 68.018.027/0001-45. **Processo nº 0021948-68.2017.8.26.0562.**

O Dr. Rodrigo Garcia Martinez, MM Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1ª (primeira) Praça terá início dia 20 (vinte) de junho de 2022 às 14:30hs e término dia 23 (vinte e três) de junho de 2022 às 14:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segunda) Praça que se encerrará dia 13 (treze) de julho de 2022 às 14:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL: O apartamento tipo duplex nº 91**, sito em parte o nono andar ou décimo pavimento e em parte no décimo andar ou décimo primeiro pavimento, pavimento cobertura do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins nº 18, contendo no 9º andar ou 10º pavimento, duas suítes, dois dormitórios, banheiro, passagem, sala de jantar, sala de estar com terraço, lavabo, vestíbulo, hall, copa, cozinha, área de serviço com tanque, W.C. e quarto de empregada e escadaria de acesso ao 10º andar ou 11º pavimento, pavimento de cobertura que contém: salão, W.C., depósito, churrasqueira, piscina, e terreno descoberto; confrontando pelo 9º andar ou 10º pavimento, na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal, escadaria e apartamento 92, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Dr. Egydio Martins; confrontando pelo 10º andar ou 11º pavimento, pavimento cobertura, na frente com escadaria, casa de máquinas e apartamento do zelador, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Dr. Egydio Martins. Tendo compreendido os dois pavimentos a área útil de 361,72 m², área comum de 84,05, no total de 445,77 m², pertencendo-lhe no terreno como nas demais partes comuns a fração ideal de 7,95% do todo. O terreno está descrito na respectiva especificação condominial. **Imóvel objeto da matrícula 44.924 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 88.001.005.025.** A vaga nº 01, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à rua Egydio Martins nº 18, confronta na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga nº 2, do lado esquerdo e nos fundos com parede do prédio, tendo a área útil de 16,00 m², área comum de 3,71 m², no total de 19,71 m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, a fração ideal de 0,33% do todo; que está descrito na respectiva especificação condominial. **Imóvel objeto da matrícula 44.925 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 88.001.005.025.** A vaga nº 02, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins nº 18, confronta na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga nº 3, do lado esquerdo com a vaga nº 1, e nos fundos com parede do prédio; tendo a área útil de 11,50 m², área comum de 2,67 m², no total de 14,17 m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, a fração ideal de 0,19% do todo, que está descrito na respectiva especificação condominial. **Imóvel objeto da**

**matrícula 44.926 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 88.001.005.025.**

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para fevereiro/2022 é de R\$ 1.345.295,06 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e noventa e cinco reais e seis centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **Apartamento tipo duplex nº 91 – Matrícula 44.924: R.3** – Consta reserva de usufruto vitalício em favor de Darcy Franzese e Luiza Cardoso Franzese; **AV.4** – Consta cláusula de impenhorabilidade; **AV.7** – Foi determinado o bloqueio de transferência do imóvel objeto desta matrícula, nos autos da Ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, processo nº 0017628-72.2017.8.26.0562, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Unilever Brasil Ltda. em face de Planol Serviços Aduaneiros Ltda.; **AV.8** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0021948-68.2017.8.26.05562, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício San Conrado em face de Pedro Luiz Antônio Branco de Araújo, Luiza Helena Cardoso Franzese, Darcy Roberto Franzese e Luiza Cardoso Franzese. **Vaga de garagem nº 01 – Matrícula 44.295: R.3** – Consta reserva de usufruto vitalício em favor de Darcy Franzese e Luiza Cardoso Franzese; **AV.4** – Consta cláusula de impenhorabilidade; **AV.6** – Foi determinado o bloqueio de transferência do imóvel objeto desta matrícula, nos autos da Ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, processo nº 0017628-72.2017.8.26.0562, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Unilever Brasil Ltda. em face de Planol Serviços Aduaneiros Ltda.; **AV.7** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0021948-68.2017.8.26.05562, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício San Conrado em face de Pedro Luiz Antônio Branco de Araújo, Luiza Helena Cardoso Franzese, Darcy Roberto Franzese e Luiza Cardoso Franzese. **Vaga de garagem nº 02 – Matrícula 44.296: R.3** – Consta reserva de usufruto vitalício em favor de Darcy Franzese e Luiza Cardoso Franzese; **AV.4** – Consta cláusula de impenhorabilidade; **AV.6** – Foi determinado o bloqueio de transferência do imóvel objeto desta matrícula, nos autos da Ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, processo nº 0017628-72.2017.8.26.0562, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Unilever Brasil Ltda. em face de Planol Serviços Aduaneiros Ltda.; **AV.7** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0021948-68.2017.8.26.05562, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício San Conrado em face de Pedro Luiz Antônio Branco de Araújo, Luiza Helena Cardoso Franzese, Darcy Roberto Franzese e Luiza Cardoso Franzese.

**DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel 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. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas

após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, 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% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação** e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 545.093,51 (quinhentos e quarenta e cinco mil, noventa e três reais e cinquenta e um centavo), atualizados até fevereiro/2022.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constatam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 88.001.005.025, no valor de R\$ 87.757,45 (oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), atualizados até fevereiro/2022.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Não constam causas ou recursos pendente de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Rodrigo Garcia Martinez**  
**Juiz de Direito**