

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação da Executada: **Franz Comercial e Construtora Ltda**, CNPJ: 00.669.361/0001-25, acerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos da **Ação Declaratória de Rescisão Contratual c.c. Devolução de Valores Pagos e Tutela Antecipada**, proposta pela Exequente: **Priscila Tavares Correa**, CPF: 221.412.548-50. **Processo nº 0015797-47.2021.8.26.0562. (Processo principal nº 1024183-25.2016.8.26.0562).**

A Dra. Rejane Rodrigues Lage, MM Juíza de Direito da 9ª 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, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 03 (três) de novembro de 2025 às 14:00hs e término dia 06 (seis) de novembro de 2025 às 14:00hs**, 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 o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 26 (vinte e seis) de novembro de 2025 às 14:00hs**, 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 Nº 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, do “Edifício Lago Di Como”, situado na Avenida Dr. Bernardino de Campos nº 572, confronta, na frente com o hall de serviço, por onde tem entrada de serviço, escadaria e elevador, do lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio na qual tem um elevador social privativo desta unidade, do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos, com a área de recuo dos fundos do prédio; tem área útil de 161,588m², área comum de 65,904m², área de garagem de 34,560m², e a área total de 262,052m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,1673% na totalidade do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos. **São de propriedade exclusiva do apartamento nº 42** e ao mesmo ficam vinculadas: **a GARAGEM nº 13** que situa-se no subsolo e confronta na frente com a área de circulação e manobra, por onde tem sua entrada, do lado direito com a garagem nº 12, do lado esquerdo com a garagem nº 14, e nos fundos com a parede do prédio, e **a GARAGEM dupla em linha nº 26**, que situa-se no andar térreo e confronta, na frente com a área de recuo lateral direita do prédio, por onde tem sua entrada, do lado esquerdo com parede do hall de serviço, escadaria e elevador, do lado direito com a garagem nº 27, e nos fundos com parede da área de recuo lateral esquerda do prédio. Imóvel objeto da matrícula de nº 44.481 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 65.015.016.008.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para setembro/2025 é de R\$ 1.396.241,37 (um milhão, trezentos e noventa e seis mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta e sete centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV.01 – Consta a indisponibilidade de bens de Franz Comercial e Construtora Ltda, processo nº 1000311-74.2018.5.02.0482. **AV. 02** – Consta a indisponibilidade de bens de Franz Comercial e Construtora Ltda, processo nº 0001949-04.2014.5.02.0482. **AV. 03** – Consta a indisponibilidade de bens de Franz Comercial e Construtora Ltda, processo nº 0001963-88.2014.5.02.0481.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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 oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (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 GESTOR JUDICIAL: A comissão do gestor judicial 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 depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do gestor, 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 gestor judicial, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 194.535,33 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos), atualizados até março/2024.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 65.015.016.008, atualizados até agosto/2025.

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.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para 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, conjunto 1704, 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 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dra. Rejane Rodrigues Laje
Juíza de Direito