

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das executadas e depositária LYDIA GIANFRANCESCO VICENTE SOARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 098.032.518-80; e **DULCILENE MARIA DE LIMA LINS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 253.891.108-70; **bem como da coproprietária CECÍLIA GIANFRANCESCO VICENTE GHILARDI (herdeira e representante de ESPÓLIO DE FRANCISCO VICENTE e ESPÓLIO DE FLORINDA GIANFRANCESCO VICENTE)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 016.845.538-22; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENNA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.255.130/0001-79.

O Dr. José Alonso Beltrame Júnior, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **MARIA DE LOURDES DE AZEVEDO FRANQUEIRA DIAS DE CASTRO E SOUSA e outro** em face de **LYDIA GIANFRANCESCO VICENTE SOARES e outro - Processo nº 0018233-28.2011.8.26.0562**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/10/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 16:30 h**, 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**, que terá início no **dia 22/10/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 11/11/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, do CPC, a coproprietária não executado terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado 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.

RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL 50% (LYDIA GIANFRANCESCO VICENTE SOARES) DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS DA MATRÍCULA Nº 13.269 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 52, localizado no 5º andar-tipo do Edifício Ravenna, sito à Rua Maranhão nº 86, contendo: sala-living com terraço, corredor de circulação, quarto com terraço, suíte com terraço e banheiro completo, banheiro social completo, cozinha, quarto e W.C. de empregada e área de serviço,

com a área de uso privativa bruta de 120,25 m², área comum de 35,55 m², perfazendo a área bruta total de 155,80 m², correspondendo a fração ideal de 21,92 m² ou 0,0197% do terreno e das coisas comuns, confrontando: na frente com o espaço vazio da área livre que faz frente para a Rua Maranhão, do lado direito com o apartamento 53, do lado esquerdo com o hall social do andar e nos fundos com o espaço vazio da área livre que confronta com o Edifício Nóbrega. Ao apartamento supra cabe o direito a uma vaga indeterminada na garagem, cuja área já está incluída na área bruta total dessa unidade. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda de 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 64035012054. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e que há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.087,94 (02/09/2026).

Valor da Avaliação 50% do Imóvel: R\$ 329.701,21 (trezentos e vinte e nove mil setecentos e um reais e vinte e um centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.1116-1117 dos autos o falecimento de FRANCISCO VICENTE e FLORINDA GIANFRANCESCO VICENTE, que deixaram as herdeiras LYDIA GIANFRANCESCO VICENTE SOARES e CECÍLIA GIANFRANCESCO VICENTE GHILARDI (coproprietária).

Débito desta ação no valor de R\$ 930.438,63 (maio/2026).

Santos, 03 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.