

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Franca SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial dos DIREITOS sobre bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 1015778-89.2020.8.26.0196 - Execução de Título Extrajudicial

Débitos da ação: R\$62.015,78 em (sessenta e dois mil e quinze reais e setenta e oito centavos) 05/12/2025.

Exequente(s): CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN

Executado(s): SANDRA ALVES RODRIGUES; e ALEXANDRE HENRIQUE SOUZA ROSA

Terceiros interessado(s): Caixa Econômica Federal; e Fazenda Pública do Município de Franca

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 04/05/2026 às 14:00, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 06/05/2026 às 14:00. A segunda praça terá início em 06/05/2026 às 14:01, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação, encerrando-se em 25/05/2026 às 14:00.

LOTE

1 - DIREITOS sobre bem imóvel localizado em Avenida Santa Cruz nº 3255, apartamento 405, bloco 27, no condomínio Parque Franca Garden, na cidade de Franca SP, CEP 14403-500.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): UM APARTAMENTO sob nº 405, localizado no 4º Pavimento 4º Andar do Bloco 27, do PARQUE FRANCA GARDEN, situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no lugar denominado Chácara Santa Cruz, na Avenida Santa Cruz, nº 3.255, contendo a área real total de 106,149 metros quadrados; sendo 45,360 metros quadrados de área real privativa coberta; 11,250 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 49,539 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,000665704; cabendo ao apartamento o direito de uso de uma vaga individual descoberta estacionamento de veículo do tipo passeio no térreo sob nº 950

Matrícula nº 103.415 do 1º CRI de Franca SP

Avaliado em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil) em 11/07/2023

Avaliação atualizada: R\$ 168.326,13 (cento e sessenta e oito mil trezentos e vinte e seis reais e treze centavos) em 01/04/2026

Débitos condominiais: débito exequendo

Débitos tributários: R\$3.054,73 (três mil e cinquenta e quatro reais e setenta e três centavos) em 27/11/2025

Débitos fiduciários: R\$137.075,56 (cento e trinta e sete mil e setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) em 12/12/2025

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

Ônus: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus reais sobre o imóvel: Alienação fiduciária registrada sob nº R.05/103.415, em favor da Caixa Econômica Federal; Penhora registrada sob nº AV.06/103.415, decorrente do processo nº 1015778-89.2020.8.26.0196.

OBJETO DO LEILÃO: O presente leilão tem por objeto **exclusivamente os direitos, ações e eventuais faculdades dominiais que o executado detém sobre o referido imóvel**, não se tratando de alienação da propriedade plena, mas apenas da posição jurídica titularizada pelo executado nos autos. Na alienação dos direitos penhorados e sendo insuficiente o valor do lance para quitação do saldo devedor do financiamento que recai sobre o imóvel, o arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, operando-se a substituição do arrematante na relação contratual com a credora fiduciária, ficando impossibilitado o cancelamento do registro da alienação fiduciária, sem a prévia quitação do saldo devedor remanescente.

CONDIÇÕES DO BEM: Os direitos incidentes sobre o imóvel, relativamente ao bem a que se referem, serão alienados considerando-se o imóvel no estado de conservação, ocupação e situação em que se encontra, não sendo admitido cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou qualquer reclamação posterior por eventual condição física, estrutural ou possessória, cabendo ao interessado a verificação prévia das circunstâncias do bem e da extensão dos direitos objeto da alienação.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

- Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.
- Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.
- Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º 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, nos termos do art. 843, do CPC.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À VISTA:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **PARCELADO:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 10 parcelas corrigidas pelo índice Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

- **COM CRÉDITOS:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a cessão judicial dos direitos, inclusive aqueles necessários à formalização e ao registro da carta de arrematação, se cabível. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Compete ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: A arrematação de direitos possui natureza derivada, não implicando necessariamente o cancelamento de hipotecas ou outros gravames eventualmente existentes, tampouco garantindo a aquisição

◆ Tel: 3003-0321

◆ contato@valeroleiloes.com.br

◆ www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

da propriedade plena do imóvel. O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os direitos, ônus e limitações inerentes à situação jurídica transmitida. Em relação aos débitos tributários, aplica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional, observadas as peculiaridades do caso concreto. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

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

Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Franca SP, 02 de abril de 2026

Dr.(a) Marcelo Augusto de Moura
M.M. **Juiz de Direito** da 2ª Vara Cível do Foro de Franca SP.