



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FRANCA

FORO DE FRANCA

2ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., Jd. Dr. Antonio Petraglia - CEP
14402-000, Fone: (16) 2103-9159, Franca-SP - E-mail:

Franca2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 (sessenta e dois mil, quinze reais e setenta e oito centavos), em 05/12/2025

Exequente(s): CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN

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

Terceiros interessado(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE FRANCA

DATA E HORA: a **PRIMEIRA PRAÇA**, terá início às 14:00 horas do dia 04 de maio de 2026 e encerramento no dia 06 de maio de 2026, às 14:00 horas; e eventual **SEGUNDA PRAÇA**, com início às 14:01 horas do dia 06 de maio de 2026 e encerramento no dia 25 de maio de 2026, às 14:00 horas.

LOTE: 1 - **DIREITOS** sobre bem imóvel localizado em Avenida Santa Cruz, nº 3255, apartamento 405, no 4º andar do 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: 103.415, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP

Avaliação: 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FRANCA

FORO DE FRANCA

2ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., Jd. Dr. Antonio Petraglia - CEP
14402-000, Fone: (16) 2103-9159, Franca-SP - E-mail:

Franca2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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, setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), em 12/12/2025

Ônus: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus reais sobre o imóvel:

- 1-) Alienação Fiduciária registrada sob nº 05/103.415, em favor da Caixa Econômica Federal; e
- 2-) Penhora averbada sob nº 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: nos termos do artigo 885 do Código de Processo Civil, a alienação no primeiro ou em eventual segundo leilão será levada a efeito por preço igual ou superior ao da avaliação, cujo valor deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado, pelo maior lance oferecido e por preço não inferior a 60% da avaliação corrigida monetariamente, em atendimento ao disposto no artigo 891 do citado Diploma legal.

- 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 artigos 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do Código de Processo Civil.
- 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 irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FRANCA

FORO DE FRANCA

2ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., Jd. Dr. Antonio Petraglia - CEP
14402-000, Fone: (16) 2103-9159, Franca-SP - E-mail:

Franca2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º, do Código de Processo Civil). 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 artigo 843 do Código de Processo Civil.

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 48 (quarenta e oito) horas, 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 (artigo 884, inciso IV, do Código de Processo Civil)

- **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% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 10 (dez) 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, do Código de Processo Civil).

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. Na hipótese de adjudicação, a comissão de 5% acima arbitrada incidirá sobre o valor da avaliação e será paga pelo adjudicante e, em caso de remição ou acordo após a expedição do edital, a comissão do leiloeiro será suportada pela parte executada e corresponderá a 2,5% do valor do débito ou da avaliação do bem, prevalecendo aquele que represente menor onerosidade para o devedor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FRANCA

FORO DE FRANCA

2ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., Jd. Dr. Antonio Petraglia - CEP
14402-000, Fone: (16) 2103-9159, Franca-SP - E-mail:

Franca2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 (artigo 897 do Código de Processo Civil), 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: Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no artigo 886 do Código de Processo Civil, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos, inclusive dívidas propter rem, vencidos até a data da assinatura do auto de arrematação, em consonância com o disposto no artigo 903 do Código de Processo Civil (AglInt no AREsp 2527075/SP - Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2023/0390242-6 - Relator Ministro Raul Araújo (1143) - Órgão Julgador T4 Quarta Turma - Data do Julgamento 20/05/2024 - Data da Publicação/Fonte DJe 04/06/2024). Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no artigo 130 do Código Tributário Nacional. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no artigo 908, parágrafo 1º do Código de Processo Civil, 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 artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

Nos termos do artigo 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FRANCA

FORO DE FRANCA

2ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., Jd. Dr. Antonio Petraglia - CEP
14402-000, Fone: (16) 2103-9159, Franca-SP - E-mail:

Franca2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

INTIMAÇÕES: Ficam **INTIMADOS** da hasta designada nas datas, horários e local acima declinados, o(s) executado(s) e eventual(is) cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como eventuais coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município, no caso de bem tombado, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, conforme dispõe o artigo 889 do Código de Processo Civil.

Desde já, fica a parte executada **CIENTE E ADVERTIDA** de que poderá, em querendo, remir a execução, pagando ou consignando em Juízo a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas processuais, comissão do leiloeiro e honorários advocatícios, conforme faculta o artigo 826 do Código de Processo Civil, desde que o faça antes da assinatura do respectivo auto de arrematação ou adjudicação. Fica cientificada, ainda, de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no parágrafo 1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil, será de 10 (dez) dias, após o aperfeiçoamento da arrematação (artigo 903, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei.

Franca, 15 de abril de 2026.

Juiz de Direito: MARCELO AUGUSTO DE MOURA

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**