

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A MMa. Juíza de Direito Auxiliar Dra. Adriana Gatto Martins Bonemer, respondendo pelo expediente da 2ª Vara Cível do Foro de Franca-SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que será realizada a alienação judicial do 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 artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 4004939-95.2013.8.26.0196 – Execução de Título Extrajudicial

Débitos da ação: R\$ 669.846,39 (seiscentos e sessenta e nove mil, oitocentos e quarenta e seis reais e trinta e nove centavos), atualizado até junho de 2023 (fls. 649/650 dos autos).

Exequente(s): MARCELO DONIZETE SQUARIZE

Executado(s): MARCELO DONIZETI DA COSTA FERREIRA

Interessado(s): COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICOONAI, MARIA PAULA QUEIROZ MARTINS FERREIRA e LUCIANO DA COSTA FERREIRA

DATA E HORA: A hasta pública será realizada em duas praças, sendo a **PRIMEIRA PRAÇA, COM INÍCIO ÀS 14:00 HORAS DO DIA 03 DE AGOSTO DE 2026 E ENCERRAMENTO NO DIA 06 DE AGOSTO DE 2026, ÀS 14:00 HORAS;** e eventual **SEGUNDA PRAÇA, COM INÍCIO ÀS 14:01 HORAS DO DIA 06 DE AGOSTO DE 2026 E ENCERRAMENTO NO DIA 26 DE AGOSTO DE 2026, ÀS 14:00 HORAS.**

LOTES:

1 – PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO), do imóvel localizado em Rua Capitão Tomas Ramos, nº 935, na cidade de São José da Bela Vista-SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): IMÓVEL: Uma casa residencial, e respectivo terreno, à rua Capitão Tomas Ramos, 935, esquina da rua Jerônimo Vieira de Andrade, em São José da Bela Vista, distrito, município e comarca de Franca afastado do alinhamento da rua, com seu terreno e quintal, foreiro, medindo 17 mts de frente e fundos, por 14mts da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando na frente com a mencionada rua, de um lado com a rua Jerônimo Vieira de Andrade, do outro lado e fundos com Cândido Neves Ferreira.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: Encontra-se edificado sobre o terreno, uma unidade “residencial”, térrea, de alvenaria, uni familiar, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias completas, cobertura de telhas cerâmica sobre estrutura madeira, lajetada, piso cerâmico e porcelanato, esquadrias de madeira e ferro, paredes da cozinha e banheiros com

revestimento impermeável, abrangendo a área construída de 171,93 m2 com. Nos fundos do terreno, varanda gourmet, estrutura em madeira, forrada, com WC e copa/cozinha/despejo (conforme laudo de avaliação de fls. 419/420 dos autos).

MATRÍCULA: 1.000 do 1º Registro Imobiliário da Comarca de Franca/SP.

CONTRIBUINTE: não informado.

AVALIAÇÃO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL: R\$ 231.200,00 (duzentos e trinta e um mil e duzentos reais), conforme laudo de avaliação de 23 de maio de 2019 (fls. 409/445 dos autos).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL DE 50% DO IMÓVEL: R\$ 115.600,00 (cento e quinze mil e seiscentos reais), conforme laudo de avaliação de 23 de maio de 2019 (fls. 409/445 dos autos).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL ATUALIZADA: R\$ 169.918,62 (cento e sessenta e nove mil, novecentos e dezoito reais e sessenta e dois centavos), para o mês de junho de 2026.

ÔNUS CONSTANTES DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:

- **Registro 10 - Nua propriedade:** transmitida em favor de Marcelo Donizeti da Costa Ferreira e sua mulher Maria Paula Queiroz Martins Ferreira.
- **Registro 11 - Usufruto vitalício:** transmitido em favor de Marcelo Donizeti da Costa Ferreira e sua mulher Maria Paula Queiroz Martins Ferreira.
- **Registro 16 - Hipoteca Cedular:** em favor de Cooperativa de Crédito Rural COONAI CREDICOONAI.
- **Registro 18 - Hipoteca Cedular:** em favor de Cooperativa de Crédito CREDICOONAI.
- **Registro 19 - Hipoteca Cedular:** em favor de Cooperativa de Crédito CREDICOONAI.
- **Averbação 20 - Arrolamento** (artigo 64 da Lei nº 9.532/1997): instrumento nº GAB/116/2011, datado de 02 de agosto de 2011, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Franca-SP.
- **Averbação 21 - Penhora:** Execução de Título Extrajudicial nº 4004939-95.2013.8.26.0196, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP.
- **Averbação 22 - Penhora:** processo nº 1042722-81.2014.8.26.0506, em trâmite pela 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto-SP.
- **Averbação 23 - Penhora:** processo nº 1042722-81.2014.8.26.0506, em trâmite pela 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto-SP.

2 – PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO DOMÍNIO ÚTIL, do imóvel localizado em Rua Jerônimo Vieira de Andrade, nº 556, na cidade de São José da Bela Vista-SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): IMÓVEL: Uma casa de moradia, situada na cidade de São José da Bela Vista-SP, comarca de Franca-SP, 1º Subdistrito, à Rua Jerônimo Vieira de Andrade nº 556, composto do remanescente do terreno descrito dentro das seguintes medidas e confrontações: Tem início no ponto 1 localizado no alinhamento da Rua Jerônimo Vieira de Andrade, ponto de confrontação Nilo Eduardo Rodrigues, ponto este que possui as seguintes coordenadas U.T.M. X=224.874,243 e Y=7.720.494,464, daí segue pelo alinhamento da Rua Jerônimo Vieira de Andrade, azimute 143° 34' 29", por 8,30 metros,

(ponto 2) daí deflete a direita e segue confrontando com Gilberto Nogueira Ambrósio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrósio, azimuth 232° 48' 06", por 23,34 metros, (ponto 3), daí deflete a esquerda e segue confrontando ainda com Gilberto Nogueira Ambrósio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrósio, azimuth 143° 32' 53", por 9,10 metros (ponto 4), daí deflete a direita e segue confrontando com Jose Pizzo Ferreira e sua mulher Conceição Matilde de Souza Ferreira, azimuth 234° 19' 25" por 10,50 metros, (ponto 5), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Archileu José Benedito, azimuth 234° 19' 25" por 9,00 metros, (ponto 6), daí deflete a direita e segue confrontando com Jose Aparecido Silva, azimuth 325° 03' 33" por 16,31 metros (ponto 7), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Luiz Randi e sua mulher Etelvina Siqueira Randi, azimuth 325° 03' 33" por 1,14 metros, (ponto 8), daí deflete a direita e segue confrontando com Telecomunicações de São Paulo S/A - TELESP, azimuth 53° 32' 53" por 13,10 metros (ponto 9), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Nilo Eduardo Rodrigues, azimuth 53° 32' 53" por 29,26 metros (ponto 1), onde encontra-se o ponto em que teve inicio e finda esta descrição, encerrando a área de 535,73 ms2.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: Encontra-se edificado sobre o terreno, uma unidade "residencial", térrea, de alvenaria, uni familiar, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias simples e incompletas, cobertura em parte com telhas cerâmicas sobre estrutura madeira, com forro de PVC, outra parte com telhas de fibro cimento, sem forro, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira, abrangendo a área construída de 174,84 m2. Nos fundos do terreno, anexo ao corpo principal uma varanda aberta, com pia, sem forro, e uma construção isolada nos fundos, 02 cômodos em estado de depredação (conforme laudo de avaliação de fls. 427/428 dos autos).

MATRÍCULA: 77.466 do 1º Registro Imobiliário da Comarca de Franca/SP.

CONTRIBUINTE: 01-83-02.

AVALIAÇÃO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL: R\$ 219.624,00 (duzentos e dezenove mil, seiscentos e vinte e quatro reais), conforme laudo de avaliação de 23 de maio de 2019 (fls. 409/445 dos autos).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL DE 50% DO IMÓVEL: R\$ 109.812,00 (cento e nove mil, oitocentos e doze reais), conforme laudo de avaliação de 23 de maio de 2019 (fls. 409/445 dos autos).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL ATUALIZADA: R\$ 161.410,93 (cento e sessenta e um mil, quatrocentos e dez reais e noventa e três centavos), para o mês junho de 2026.

ÔNUS CONSTANTES DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:

- **Registro 2 Domínio útil:** transmitido em favor de Marcelo Donizeti da Costa Ferreira e sua mulher Maria Paula Queiroz Martins Ferreira.
- **Registro 3 - Hipoteca Cedular:** em favor de Cooperativa de Crédito Rural COONAI CREDICOONAI.
- **Registro 6 - Hipoteca Cedular:** em favor de Cooperativa de Crédito CREDICOONAI.
- **Registro 7 - Hipoteca Cedular:** em favor de Cooperativa de Crédito CREDICOONAI.

- **Averbação 9 - Arrolamento** (artigo 64 da Lei nº 9.532/1997): instrumento nº GAB/116/2011, datado de 02 de agosto de 2011, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Franca-SP.

- **Averbação 10 - Penhora**: Execução de Título Extrajudicial nº 4004939-95.2013.8.26.0196, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP.

- **Averbação 11 - Penhora**: processo nº 0003063-17.2014.4.03.6113, em trâmite pela 3ª Vara Federal de Franca-SP.

- **Averbação 12 - Penhora**: processo nº 1042722-81.2014.8.26.0506, em trâmite pela 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto-SP.

- **Averbação 13 - Penhora**: processo nº 1042722-81.2014.8.26.0506, em trâmite pela 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto-SP.

- **Averbação 14 - Penhora**: processo nº 0001795-88.2015.4.03.6113, em trâmite pela 1ª Vara Federal de Franca-SP.

CONDIÇÕES DO BEM: Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: A alienação no primeiro ou em eventual segundo leilão será levada a efeito por preço igual ou superior ao da avaliação, pelo maior lance oferecido e por preço não inferior a 60% da avaliação (artigo 891 do Código de Processo Civil). O pagamento do preço deverá ser realizado de imediato, por depósito em conta judicial, à ordem e disposição deste Juízo (artigo 892 do Código de Processo Civil). Havendo disputa entre os pretendentes, proceder-se-á entre eles à licitação, sagrando-se vencedor aquele que ofertar melhor proposta de pagamento à vista e, para o caso de proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, a de maior valor ou, em iguais condições, aquela formulada em primeiro lugar. O interessado em adquirir o bem leiloadado em prestações poderá ofertar proposta, mediante o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, em prestações mensais iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelos índices da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado, desde que ofertada garantia por caução idônea ou por hipoteca sobre o próprio bem imóvel (artigo 895 do Código de Processo Civil). A proposta de pagamento parcelado será submetida à prévia apreciação do Juízo. Na hipótese de bem indivisível, o leilão compreenderá a totalidade do bem, sendo que o equivalente à quota-parte do cônjuge ou do coproprietário alheios à execução recairá sobre o produto da alienação judicial (artigo 843 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, parágrafo 2º, e 843, parágrafo 1º, ambos 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, caput, 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 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 (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% e o restante em até 10 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal. 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, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Na hipótese de adjudicação, a comissão de 5% (cinco por cento) 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, atendendo ao princípio consagrado no artigo 805 do Código de Processo Civil. A comissão do leiloeiro deverá ser paga no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX na conta bancária do Leiloeiro Oficial.

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 arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte. Cabe 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 (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem. 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, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido. Nos termos do artigo 7º, parágrafo 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.

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, inclusive dos termos da penhora e avaliação realizadas nos autos.

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 julho de 2026.

Juíza de Direito: **ADRIANA GATTO MARTINS BONEMER**