

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA EXECUTADA

O Dr. **MARCELO AUGUSTO DE MOURA**, MM. Juiz de Direito da 2º Vara Cível da Comarca de Franca, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, matriculado na Jucesp sob n.º 809, com escritório na Rua Augusto Bortoloti, 350, Sala 807 - Parque Industrial Lagoinha, Ribeirão Preto - SP, 14095-110, através da plataforma eletrônica www.valeroleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº: **1023140-50.2017.8.26.0196**

CLASSE: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

EXEQUENTE: **CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA “J WILSON PRESOTO”** (CNPJ nº 10.293.533/0001-62).

EXECUTADA: **ANDREA MARCIA SILVA FELIX** (CPF nº 175.457.198-08) e seu cônjuge, se casado(a) for.

INTERESSADOS: **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU** (CNPJ nº 47.865.597/0001-09) e **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA** (CNPJ nº 47.970.769/0001-04).

ADVOGADOS: Drs. **VALDER BOCALON MIGLIORINI** (OAB 300573/SP), **PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO** (OAB 386159/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 53.329,02 (cinquenta e três mil, trezentos e vinte e nove reais e dois centavos), em outubro de 2023, de acordo com a planilha de cálculo juntada nos autos (fls. 266/271). A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DE COMPRA E VENDA SOBRE O APARTAMENTO nº 41, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do BLOCO A, do CONJUNTO HABITACIONAL “PARQUE WILSON PRESOTTO”, edificado sobre o LOTE 01, com frente para a AVENIDA DA CONCÓRDIA, nº 4.570, esquina com a RUA MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA, com área construída privativa de 44,89 m², área de uso comum de 7,29344 m², encerrando a área total de 52,18344 m², correspondendo a uma fração ideal de 1,29344% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício, inclusive vaga de

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

garagem. **Contribuinte:** 1.21.06.014.01.00. Matrícula nº 56.232, do 02º Cartório de Registro de Imóveis de Franca/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida da Concórdia, 4570, Parque dos Pinhais, Franca-SP, CEP 14405-646. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), avaliado em dezembro de 2019. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 91.671,25 (noventa e um mil, seiscentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), em março de 2024. **DEPOSITÁRIO (A):** ANDREA MARCIA SILVA FELIX (CPF nº 175.457.198-08).

ÔNUS: Consta na **Averbação nº 03, da Matrícula nº 56.232: PENHORA EXEQUENDA**, proveniente dos autos nº 1023140-50.2017.8.26.0196, da 2ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP. Consta dos referidos autos informação da titular de domínio **CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**, que sobre o imóvel há débitos decorrentes do compromisso de compra e venda, no importe de R\$ 26.480,05 (vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta reais e cinco centavos), atualizados até junho de 2019.

OBSERVAÇÃO: Em consulta junto ao site da **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA**, identificamos débitos fiscais no valor de R\$ 3.410,22 (três mil, quatrocentos e dez reais e vinte e dois centavos), em março de 2024.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto 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.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do artigo 843 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

PRAÇA - DATAS: A 1ª praça terá início em **03 DE JUNHO DE 2024**, a partir das 14:00 horas, com encerramento às 14:00 horas do dia **06 DE JUNHO DE 2024**. Caso não haja lance na 1ª praça, seguirá sem interrupção a 2ª praça que se encerrará no dia **27 DE JUNHO DE 2024**, às 14:00 horas.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

VALOR DO LANCE: a alienação na primeira ou em eventual segunda praça 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 Código de Processo Civil.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

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 Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail juridico@valeroleiloes.com.br (art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, 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, já 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 a mesma ser analisada pelo Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, transferência bancária e/ou PIX, na conta indicada pelo leiloeiro. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 2,5% sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta

de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: 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. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.valeroleiloes.com.br, e-mail contato@valeroleiloes.com.br e dos telefones 3003-0321 e (16) 99603-5264.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o **art. 274, parágrafo único, do CPC**. Nos termos do **art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças valerá o presente como EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S). E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, publicado no PUBLICJUD, bem como no sítio eletrônico www.valeroleiloes.com.br.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Franca, 18 de abril de 2024.

Juiz de Direito: **MARCELO AUGUSTO DE MOURA**