

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA com início às 14h00min do dia 04 de novembro de 2024 e encerramento no dia 07 de novembro de 2024, às 14h00min; e eventual 2ª PRAÇA com início às 14h01min do dia 07 de novembro de 2024 e encerramento no dia 27 de novembro de 2024, às 14h00min.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Marcelo Augusto de Moura, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Franca/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que contende de um lado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RUBI (CNPJ nº 24.448.992/0001-82)** e do outro **SILVANA APARECIDA DA SILVA DIONISIO (CPF nº 255.076.028-08)**, e interessado(s) **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, representado pela **Caixa Econômica Federal (CNPJ nº 00.360.305/0001-04)** e **Fazenda Pública do Município de Franca (CNPJ nº 47.970.769/0001-04)**, nos autos do processo **1040446-61.2019.8.26.0196**, o qual foi designada a venda dos direitos sobre o bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BEM: IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Paulo Archetti, nº 2500, designado como apartamento 22, bloco B – 1º andar, no Condomínio de Interesse Social Residencial Rubi I, situado no lugar denominado Chácara São Paulo, CEP 14406-600, Franca/SP

DADOS DO IMÓVEL:

Inscrição Municipal: 1.13.08.004.54.06

Matrícula do imóvel: 75.292, do 2º Registro Imobiliário da Comarca de Franca/SP

ÔNUS:

Registro 04: Alienação Fiduciária - Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal

Averbação 06: Penhora exequenda - Processo 1040446-61.2019.8.26.0196

DESCRIÇÃO: Direitos que o executado possui derivados de Alienação Fiduciária, sobre o UM APARTAMENTO, situado nesta cidade e comarca de Franca/SP, designado apartamento nº 22 do bloco B, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, no "CONDOMÍNIO DE INTERESSE SOCIAL RESIDENCIAL RUBI I", com frente para a RUA PAULO ARCHETTI nº 2500, fundo com a RUA CLÁUDIO POPPI, edificado em parte das glebas n's 35 e 36, designada Área "B", no imóvel Sitio Engenho Queimado, no lugar denominado CHÁCARA SÃO PAULO, localizado à esquerda e nos fundos de quem se posicionar na porta de entrada do edifício e olhar para a frente, constituído por 02 dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço com uma área privativa de 48,8800 m², área comum de 51,0866875 m², totalizando 99,9666875 m², sendo 55,3312 m² de área construída e 44,6355 m² de área livre. Incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada,

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

correspondente a uma fração ideal no terreno de 0.625000%, confrontando de quem de dentro do apartamento olha para o hall social, na frente com área de condomínio e apartamento de final 3, lado esquerdo e fundos com área do condomínio e Lado direito com apartamento de final 1).

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora dos direitos sobre o imóvel (fls. 47/62), em razão de alienação fiduciária.

02 - Consta informação prestada pelo Credor Fiduciário de débito no valor de R\$ 64.462,99, em novembro/2023 (fls. 103/128).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 125.000,00, em julho/2023 (laudo de avaliação de fls. 90/91).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 129.959,11, em agosto/2024.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível a consulta a débitos fiscais motivo pelo qual se faz necessário a intimação da Municipalidade para prestar tal informação nos autos.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: R\$ 11.620,36, em novembro/2023 (fls. 100/102).

01 - CONDIÇÕES DO BEM: 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.

02 - 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 leiloado 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).

03 - PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

04 - 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.

05 - 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 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.

06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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).

07 - DÉBITOS: Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, 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 art. 130, do CTN. 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.

08 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SUB-ROGAÇÃO: Na hipótese de 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.

09 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: 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.

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

11 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

12 - 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.

13 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA: A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

14 - ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, autorizo 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.

15 - INFORMAÇÕES: Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site www.valeroleiloes.com.br, e-mail contato@valeroleiloes.com.br e dos telefones **3003-0321 e (16) 99603-5264**.

16 - 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 apregoado.

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, 17 de setembro de 2024.

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