

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORÁRIO: 1ª PRAÇA com início às 14h00min do dia 05 de maio de 2025 e encerramento no dia 08 de maio de 2025, às 14h00min; e eventual 2ª PRAÇA com início às 14h01min do dia 08 de maio de 2025 e encerramento no dia 29 de maio de 2025, às 14h00min.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito **Dr. 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, em que contende de um lado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLAG RESIDENCE (CNPJ nº 56.885.221/0001-49)** e do outro **AZ 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 12.463.407/0001-34)**, e interessado(s) **COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS EMPRESÁRIOS DE FRANCA E REGIÃO CRED-ACIF (CNPJ 04.013.172/0001-50)**, nos autos do processo **1010403-10.2020.8.26.0196**, no qual foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS):

A-) IMÓVEL - LOTE 1: UM APARTAMENTO nº 14, tipo “C”, localizado no 1º andar ou 1º pavimento, do EDIFÍCIO FLAG RESIDENCE, situado na rua Dr. Alcindo Ribeiro Conrado, nº 1630, esquina com a Rua Major Claudiano, nesta cidade, comarca e 1º Circunscrição Imobiliária de Franca-SP, contendo uma área real privativa de 42,34 m² área real comum de 44.27442012m², área real total 86,61442012m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,016247434% estando incluída na área real comum acima mencionada uma vaga para estacionamento de um carro de passeio, localizada na garagem do edifício. Matrícula 53.591 do 1º CRI de Franca/SP. Inscrição Municipal 2.11.07.017.22.04 Rua Dr. Alcindo Conrado, 1630, apartamento 14, Condomínio Flag Residence - Centro, Franca - SP, 14400-902

Matrícula: 53.591 do 1º CRI de Franca/SP.

Inscrição Municipal: 2.11.07.017.22.04.

Localização: Rua Dr. Alcindo Ribeiro Conrado, 1630, apartamento 14, Condomínio Flag Residence - Centro, Franca - SP, 14400-902

ÔNUS CONSTANTES DA MATRÍCULA nº 53.591:

- **Registro 10 - Alienação Fiduciária:** em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS EMPRESÁRIOS DE FRANCA E REGIÃO CRED-ACIF.

- **Averbação 14 – Quitação:** cancelamento da alienação fiduciária, constituída pelo registro 10 e averbações 11 e 12.

- **Registro 15 - Alienação Fiduciária:** em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS EMPRESÁRIOS DE FRANCA E REGIÃO- SICOOB - CRED-ACIF, em garantia de dívida assumida por AZUL FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.

- **Averbação 20 – Artigo 828 do Código de Processo Civil:** Execução de Título Extrajudicial nº 0004766-95.2020.8.26.0196, em trâmite pela 5ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP.

- **Averbação 21 – Penhora:** Execução de Título Extrajudicial nº 1010403-10.8.26.0196, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em 29 de julho de 2023.

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 193.283,60 (cento e noventa e três mil, duzentos e oitenta e três reais e sessenta centavos).

B-) LOTE 2: UM APARTAMENTO nº 23, tipo “C”, localizado no 2º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO FLAG RESIDENCE, situado na rua Dr. Alcindo Ribeiro Conrado, nº 1630, esquina com a rua Major Claudiano, nesta cidade de Franca, 1º subdistrito, contendo uma área privativa de 42,34m², área real comum de 44.27442012m², área total de 86,61442012m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,016247434% estando incluída na área real comum uma vaga para estacionamento de um carro de passeio, localizado na garagem do edifício.

Matrícula: 59.407 do 1º CRI de Franca/SP.

Inscrição Municipal: 2.11.07.017.22.09

Localização: Rua Dr. Alcindo Ribeiro Conrado, 1630, apartamento 23, Condomínio Flag Residence - Centro, Franca - SP, 14400-902

ÔNUS CONSTANTES DA MATRÍCULA nº 59.407:

- **Registro 06 - Alienação Fiduciária:** em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS EMPRESÁRIOS DE FRANCA E REGIÃO- SICOOB - CRED-ACIF.

- **Averbação 08 - Quitação:** cancelamento da alienação fiduciária, constituída pelo registro 06 e averbação 07.

- **Registro 09 - Alienação Fiduciária:** em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS EMPRESÁRIOS DE FRANCA E REGIÃO- SICOOB - CRED-ACIF em garantia de dívida assumida por AZUL FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.

- **Averbação 14 – Artigo 828 do Código de Processo Civil:** Execução de Título Extrajudicial nº 0004766-95.2020.8.26.0196, em trâmite pela 5ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP.

- **Averbação 15 – Penhora:** Execução de Título Extrajudicial nº 1010403-10.8.26.0196, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em 29 de julho de 2023.

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 193.283,60 (cento e noventa e três mil, duzentos e oitenta e três reais e sessenta centavos).

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre os imóveis (fls. 105), em razão da dívida condominial do executado com o exequente.

02 - Avaliado o imóvel do devedor (fls. 161), sendo determinada alienação judicial (fls. 196).

03 - **Conforme informação contida no ofício da COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB 3 COLINAS, os gravames de alienação fiduciária que recaem sobre os imóveis penhorados estão integralmente quitados.**

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

DÉBITOS DA AÇÃO: Apartamento nº 14, no valor de R\$ 104.117,94 (cento e quatro mil, cento e dezessete reais e noventa e quatro centavos); e Apartamento nº 23, no valor de R\$ 78.881,46 (setenta e oito mil, oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos), **totalizando o débito o valor de R\$ 182.999,40** (cento e oitenta e dois mil, novecentos e noventa e nove centavos e quarenta centavos), **atualizado até 28 de fevereiro de 2025.**

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 (artigo 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

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 remissão 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 mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil; artigo 7º, parágrafos 3º e 7º da Resolução CNJ nº 236; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932).

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, 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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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.

06 - ARREMATÇÃO 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).

07 - 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.

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

09 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do artigo 7º, parágrafos 3º e 7º, da Resolução CNJ nº 236, 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 executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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 MM. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o artigo 903, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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

14 - INFORMAÇÕES: Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial no site www.valeroleiloes.com.br, e-mail contato@valeroleiloes.com.br e dos telefones **3003-0321** (discagem direta) e **(16) 99603-5264**.

15 - 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 apreçado.

16 - 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, 24 de março de 2025.

Juiz de Direito: MARCELO AUGUSTO DE MOURA