

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 05/05/2025 às 14h00min, e termina em 08/05/2025 às 14h00min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 08/05/2025 às 14h01min, e termina em 29/05/2025 às 14h00min, a partir de 60% do valor da avaliação atualizada.

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 **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **MARCELO DONIZETE SQUARIZE (CPF 172.199.548-08)** e do outro **MARCELO DONIZETI DA COSTA FERREIRA (CPF: 081.459.698-32)**, e interessado(s) **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI (CNPJ 53.923.116/0001-69)**, **MARIA PAULA QUEIROZ MARTINS FERREIRA (CPF: 186.562.278-82)**, nos autos do processo **4004939-95.2013.8.26.0196**, o qual foi designada a venda dos direitos sobre o os bens imóveis descritos 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:** **LOTE 1:** Rua Capitão Tomas Ramos no 935, região central da cidade, São José da Bela Vista - SP, 14440-000.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: não informado.

Matrícula do imóvel: 1.000 do 1º CRI de Franca/SP.

ÔNUS: R.11 – USUFRUTO VITALÍCIO transmitido para MARCELO DONIZETI DA COSTA FERREIRA e sua mulher MARIA PAULA QUEIROZ MARTINS FERREIRA. **R.16 -HIPOTECA** cedular em favor de COOPERATIVA DE CREDITO COONAI – CREDICOONAI. **R.18 - HIPOTECA** cedular em favor de COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI. **R.19 - HIPOTECA** cedular em favor de COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI. **R.20 – ARROLAMENTO** expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Franca-SP. **Av. 21 – PENHORA EXEQUENDA. AV. 22 -PENHORA** expedida pela 5ª Vara Cível de ribeirão Preto/SP, proc. 10427228120148260506. **AV. 23 -PENHORA** expedida pela 5ª Vara Cível de ribeirão Preto/SP, proc. 10427228120148260506.

DESCRIÇÃO: direitos sobre 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 14 mts de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando na frente com a mencionada rua, de um lado com a rua Jerônimo Vieira, de outro lado e fundo com Candido Neves Ferreira

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$115.600,00 (cento e quinze mil seiscentos reais) em maio/2019.
VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$159.912,25 (cento e cinquenta e nove mil, novecentos e doze reais e vinte e cinco centavos) para mar/2025.

LOTE 2 - LOCALIZAÇÃO: Rua Jerônimo Vieira de Andrade no 556, região central da cidade, São José da Bela Vista - SP, 14440-000.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: não informado.

Matrícula do imóvel: sob nº 77.466 do 1º CRI de Franca/SP

ÔNUS: **AV. 5 - HIPOTECA** cedular em favor de COOPERATIVA DE CREDITO COONAI – CREDICOONAI. R.06 - **HIPOTECA** cedular em favor de COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI. R.07 - **HIPOTECA** cedular em favor de COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI. **AV. 09 - ARROLAMENTO** expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Franca-SP. **AV. 10 – PENHORA EXEQUENDA. AV.11 – PENHORA** expedida pela 3º Vara Federal de Franca/SP, proc. 00030631720144036113. **AV. 12 - PENHORA** expedida pela 5º Vara Cível de Ribeirão Preto/SP, proc. 10427228120148260506. **AV.13 - PENHORA** expedida pela 5º Vara Cível de Ribeirão Preto/SP, proc. 10427228120148260506. **AV. 14 – PENHORA** expedida pela 1º Vara Federal de Franca/SP, proc 00017958820154036113.

DESCRIÇÃO: direitos sobre uma casa de moradia situada na cidade de São José da Bela Vista, comarca de Franca-SP, 1º Subdistrito, a 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 na alinhamento da Rua Jerônimo Vieira, 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 Jeronimo Vieira da Andrade, azimute 143°34”29’, por 8,30 metros (ponto 2) daí reflete a direita e segue confrontando com Gilberto Nogueira Ambrosio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrosio, azimute 232°48”06’. Por 23,34 metros (ponto 3) , daí reflete a esquerda e segue confrontando ainda com Gilberto Nogueira Ambrosio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrosio, azimute 143°32”53’, por 9,10 metros (ponto 4), daí reflete a direita e segue confrontando com Jose Pizzo Ferreira e sua mulher Conceição Matilde de Souza Ferreira, azimute 234°19”25’ por 19,50 metros, (ponto5), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Archileu José Benedito, azimute 234°19”25’ por 9,00 metros, (ponto 6), daí reflete a direita e segue confrontando com Jose Aparecido da Silva, azimute 235°03”33’ por 16,31 metros (ponto 7), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Luiz Randi e sua mulher Etelvina Siqueira Randi, azimute 325°03”33’ por 1,14 metros, (ponto 8), daí reflete a direita e segue confrontando com Telecomunicações de São Paulo S/A – TELESP, azimute 53°32”53’ por 13,10 metros (ponto 9), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Nilo Eduardo Rodrigues, azimute 53°32”53’ por 29,26 metros (ponto 1), onde encontra-se o ponto que teve início e finda esta descrição, encerrando a área de 535,53 ms².

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$109.812,00 (cento e nove mil, oitocentos e doze reais) em maio – Laudo de Avaliação às fls. 409-446.

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 151.905,57 (cento e cinquenta e um mil, novecentos e um reais e cinquenta e sete centavos) para mar/2025

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 184), em razão da dívida do executado derivada de contrato de nota promissória.

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 409-446, determinada alienação judicial fls. 700.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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: R\$669.846,39 (seiscentos e sessenta e nove mil, oitocentos e quarenta e seis reais e trinta e nove centavos) em 06/2023.

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: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 10 (dez) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

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. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e 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 (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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 co proprietários, 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 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, 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 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: 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, atendendo ao princípio consagrado no artigo 805 do Código de Processo Civil.

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

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 M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

13 - 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.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

14 - INFORMAÇÕES: Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site www.valeroleiloes.com.br, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br e 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 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, 13 de março de 2025

Dr. Marcelo Augusto de Moura

M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Franca, Estado de São Paulo.