

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**, 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 como interessado(s) **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICOONAI (CNPJ 53.923.116/0001-69)** e **MARIA PAULA QUEIROZ MARTINS FERREIRA (CPF 186.562.278-82)**, nos autos do processo nº **4004939-95.2013.8.26.0196**, no qual foi designada a venda dos direitos sobre os bens imóveis descritos 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: PARTE IDEAL correspondente a 50% (cinquenta por cento) de **UMA CASA RESIDENCIAL**, e respectivo terreno, situados na rua Capitão Tomas Ramos, nº 935, esquina da rua Jerônimo Vieira de Andrade, na cidade de São José da Bela Vista, nesta comarca de Franca-SP (CEP 14440-000).

DADOS DO IMÓVEL:

Inscrição IPTU: não informado.

Matrícula do imóvel: Matrícula nº 1.000, do 1º Registro Imobiliário da Comarca de Franca/SP.

ÔNUS CONSTANTES DAMATRÍCULA:

- **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.

DESCRIÇÃO: Parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) de uma casa

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

residencial, e respectivo terreno, situados na rua Capitão Tomas Ramos, nº 935, esquina da rua Jerônimo Vieira de Andrade, na cidade de São José da Bela Vista, nesta 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: parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, avaliada em R\$ 115.600,00 (cento e quinze mil seiscientos reais), cuja totalidade foi avaliada em R\$ 231.200,00 (duzentos e trinta e um mil e duzentos reais), de acordo com o laudo de avaliação judicial datado de 23 de maio de 2019 (fls. 409/445 dos autos).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, com avaliação atualizada equivalente a R\$ 149.709,51 (cento e quarenta e nove mil, setecentos e nove reais e cinquenta e um centavos), cuja avaliação atualizada da totalidade do imóvel perfaz a quantia de R\$ 299.419,02 (duzentos e noventa e nove mil, quatrocentos e dezenove reais e dois centavos), conforme cálculo de atualização elaborado em novembro de 2023 (folhas 654/655 dos autos).

B-) IMÓVEL - LOTE 2: PARTE IDEAL correspondente a 50% (cinquenta por cento) do domínio útil de **UMA CASA DE MORADIA**, situada na rua Jerônimo Vieira de Andrade, nº 556, na cidade de São José da Bela Vista, nesta comarca de Franca-SP (CEP 14440-000).

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: não informado.

Matrícula do imóvel: Matrícula nº 77.466, do 1º Registro Imobiliário da Comarca de Franca/SP.

ÔNUS CONSTANTES DAMATRÍCULA:

- **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.

DESCRIÇÃO: Parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do domínio útil de 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,

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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: parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do domínio útil do imóvel, avaliada em R\$ 109.812,00 (cento e nove mil, oitocentos e doze reais), cuja totalidade foi avaliada em R\$ 219.624,00 (duzentos e trinta e um mil e duzentos reais), de acordo com o laudo de avaliação judicial datado de 23 de maio de 2019 (fls. 409/445 dos autos).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do domínio útil do imóvel, com avaliação atualizada equivalente a R\$ 142.213,67 (cento e quarenta e dois mil, duzentos e treze reais e sessenta e sete centavos), cuja avaliação atualizada da totalidade do domínio útil do imóvel perfaz a quantia de R\$ 284.427,35 (duzentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e sete reais e trinta e cinco centavos), conforme cálculo de atualização elaborado em novembro de 2023 (folhas 654/655 dos autos).

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre as partes ideais de imóveis (fls. 184/185 dos autos), em razão da emissão de notas promissórias derivadas de contrato de confissão de dívida.

02 - Avaliados os imóveis pertencentes ao devedor (fls. 409/445 dos autos), foi determinada alienação judicial dos bens (fls. 700/702 dos autos).

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\$ 690.811,29 (seiscentos e noventa mil, oitocentos e onze reais e vinte e nove centavos), conforme cálculo de atualização do débito elaborado em novembro de 2023 (folhas 654/655 dos autos).

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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 leilado 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 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 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 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).

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 - 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.

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

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**.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 apregoado.

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