VALERO LEILÕES
DESDE 2009

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORÁRIO: 1ª PRAÇA com início às 14h00min do dia 07 de julho de 2025 e encerramento no dia 10 de julho de 2025, às 14h00min; e eventual **2ª PRAÇA** com início às 14h01min do dia 10 de julho de 2025 e encerramento no dia 31 de julho 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 PARQUE FRANCA GARDEN (CNPJ 15.472.683/0001-57)** e do outro **ALEXANDRE HENRIQUE SOUZA ROSA (CPF 448.611.218-09) e SANDRA ALVES RODRIGUES (CPF 123.292.546-28)** e interessado(s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04)**, nos autos do processo **1015778-89.2020.8.26.0196**, 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):
IMÓVEL : UM APARTAMENTO sob n° 405, localizado no 4° Pavimento (4° Andar) do Bloco 27, do PARQUE FRANCA GARDEN, situado nesta cidade de Franca-SP, 1° Subdistrito, no lugar denominado Chácara Santa Cruz, na Avenida Santa Cruz, n° 3.255, contendo a área real total de 106,149 metros quadrados, sendo 43,560 metros quadrados de área real privativa coberta; 11,250 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 49,539 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,0065704; cabendo ao apartamento o direito de uso de uma vaga individual descoberta para estacionamento de veículo do tipo passeio no térreo do referido sob n° 950.
Matrícula: 100.415 do 1° CRI de Franca/SP.
Inscrição Municipal: 4.11.04.001.28.29.
Localização: Av. Santa Cruz, 3255, apartamento 405, bloco 27 , Condomínio PARQUE FRANCA GARDEN, bairro Santa Cruz, Franca/SP – CEP 14403-500.
ÔNUS CONSTANTES DA MATRÍCULA nº 53.591:
- Registro 05 - Alienação Fiduciária: em favor de Caixa Econômica Federal, CNPJ: 00.360.305/0001-04.
- Averbação 06 – Penhora: Execução de Título Extrajudicial nº 1015778-89.2020.8.26.0196, em trâmite pela 2° Vara Cível da Comarca de Franca/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) , em 11 de julho de 2023.
VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 162.067,56 (cento e sessenta e dois mil, sessenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:
01 - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (fls. 135/136), em razão da dívida condominial do executado com o exequente.
02 - Avaliado o imóvel do devedor (fls. 151), sendo determinada alienação judicial (fls. 204).
03 - **Conforme informação contida no ofício da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, os gravames de alienação fiduciária que recaem sobre o imóvel penhorado somam R$ 126.812,79 (cento e vinte e seis mil, oitocentos e doze reais e setenta e nove centavos) em julho de 2023 (fls. 170)**.

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$ R$ 16.621,11 (dezesseis mil, seiscentos e vinte e um reais e onze centavos), **atualizado até 15 de abril de 2024**.

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 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 - 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, 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 praceamento 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.

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 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 abril de 2025.

VALERO LEILÕES
DESDE 2009

Juiz de Direito: MARCELO AUGUSTO DE MOURA