

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Franca SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial dos DIREITOS sobre bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 0010337-52.2017.8.26.0196 - Cumprimento de sentença

Débitos da ação: R\$ 42.056,34 em 07/11/2025

Exequirente(s): CONDOMÍNIO SPAZIO FRANKFURT

Executado(s): DANIEL OLIVEIRA DO NASCIMENTO

Terceiros interessado(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 04/05/2026, às 14:00 horas, encerrando-se em 06/05/2026, às 14:00 horas. A segunda praça terá início em 06/05/2026, às 14:01 horas, encerrando-se em 25/05/2026, às 14:00 horas.

LOTES

1 - Direitos sobre bem imóvel localizado em Condomínio Spazio Frankfurt localizado, na Rua Irmãos Antunes, nº 1011, apartamento 103, Bloco 10, no loteamento Jardim Guanabara – Franca/SP – CEP: 14405-445

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): APARTAMENTO nº 103, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no térreo do BLOCO 10, no "CONDOMÍNIO SPAZIO FRANKFURT" com frente para a RUA IRMÃOS ANTUNES nº 1011, no loteamento denominado JARDIM GUANABARA, com uma área real total de 83,0179 m2 sendo 42,930 m² de área real privativa coberta, 13,200 m2 de área real privativa descoberta, 9,90 m2 de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 16,9879 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00425196, cabendo O direito de utilização de uma vaga descoberta para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo, designada nº 177, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, confronta pela frente com hall social e apartamento nº 104, pelo lado direito com apartamento nº 104 do bloco 11, pelo lado esquerdo com O apartamento nº 101 e pelos fundos com áreas comuns do condomínio. (CONTRIBUINTE nº 1.22.16.001.01.00 da PM de Franca-SP).

Matrícula nº 62.605 do 2º CRI de Franca SP

Contribuinte nº 1.22.16.001.11.03

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

Avaliação: R\$ 159.933,33 (cento e cinquenta e nove mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) em 27/07/2023

Avaliação atualizada: R\$ 178.769,89 (cento e setenta e oito mil, setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e nove centavos) em 01/03/2026

Ônus: Conforme matrícula imobiliária atualizada, consta o seguinte ônus real sobre o imóvel: Alienação fiduciária registrada sob nº R. 3/62.605, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia de dívida decorrente de financiamento imobiliário.

Débitos condominiais: R\$ 42.056,34 (quarenta e dois mil, cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos), atualizado em 07/11/2025

Débito fiduciário: R\$ 23.684,70 (vinte e três mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e setenta centavos), atualizado em 17/12/2024

Débitos tributários: Não constam informações nos autos.

OBJETO DO LEILÃO: O presente leilão tem por objeto exclusivamente os direitos, ações e eventuais faculdades dominiais que o executado detém sobre o referido imóvel, não se tratando de alienação da propriedade plena, mas apenas da posição jurídica titularizada pelo executado nos autos.

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.

CONDIÇÕES DO BEM: Os direitos incidentes sobre o imóvel, relativamente ao bem a que se referem, serão alienados considerando-se o imóvel no estado de conservação, ocupação e situação em que se encontra, não sendo admitido cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou qualquer reclamação posterior por eventual condição física, estrutural ou possessória, cabendo ao interessado a verificação prévia das circunstâncias do bem e da extensão dos direitos objeto da alienação.

CONDIÇÕES DA VENDA: A alienação, no primeiro ou em eventual segundo leilão, será levada a efeito por preço igual ou superior ao da avaliação, cujo valor deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado, pelo maior lance oferecido, e por preço não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação corrigida monetariamente.

Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos artigos 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do Código de Processo Civil.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

- 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.
- Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada 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.

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, 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 do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (artigo 884, IV, do Código de Processo Civil).

À vista: no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.

Parcelado: Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 10 parcelas corrigidas pelo índice da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

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, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária

ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. 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.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do Código de Processo Civil), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a cessão judicial dos direitos, inclusive aqueles necessários à formalização e ao registro da carta de arrematação, se cabível. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Compete ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

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, inclusive dívidas *propter rem*, vencidos até a data da assinatura do auto de arrematação, em consonância com o disposto no artigo 903 do Código de Processo Civil (AgInt no AREsp 2527075/SP - Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2023/0390242-6 - Relator Ministro Raul Araújo (1143) - Órgão Julgador T4 Quarta Turma - Data do Julgamento 20/05/2024 - Data da Publicação/Fonte DJe 04/06/2024). 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264

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 apreendido.

Nos termos do artigo 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.

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, 06 de abril de 2026.

Juiz de Direito: MARCELO AUGUSTO DE MOURA