



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE FRANCA**  
**FORO DE FRANCA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Av. Presidente Vargas, 2650, . - Jd. Dr. Antonio Petraglia  
 CEP: 14402-000 - Franca - SP  
 Telefone: (16) 2103-9159 - E-mail: Franca2cv@tjsp.jus.br

## DECISÃO

Processo nº: **1015778-89.2020.8.26.0196**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**  
 Exequente: **CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN**  
 Executado: **ALEXANDRE HENRIQUE SOUZA ROSA e OUTRO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Augusto de Moura**

Vistos.

I- Com fundamento no artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil, designo **PRIMEIRO LEILÃO**, com início às 14:00 horas do dia 04 de maio de 2026 e encerramento no dia 06 de maio de 2026, às 14:00 horas; e eventual **SEGUNDO LEILÃO**, com início às 14:01 horas do dia 06 de maio de 2026 e encerramento no dia 25 de maio de 2026, às 14:00 horas.

Os leilões serão realizados exclusivamente no formato eletrônico e por intermédio da rede mundial de computadores, na página virtual do site **www.valeroleiloes.com.br**, na qual os interessados poderão ofertar seus lances, mediante prévio cadastrado junto à empresa gestora **Valero Leilões**.

Nos termos do artigo 885 do Código de Processo Civil, 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% da avaliação corrigida monetariamente, em atendimento ao disposto no artigo 891 do citado Diploma legal.

Na forma do artigo 892 do referido Estatuto processual, o pagamento do preço deverá ser realizado de imediato, por depósito em conta judicial, à ordem e disposição deste Juízo.

Havendo disputa entre os pretendentes interessados, 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.

Conforme dispõe o artigo 895, incisos I e II, do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem leiloadado em prestações poderá



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE FRANCA**  
**FORO DE FRANCA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Av. Presidente Vargas, 2650, . - Jd. Dr. Antonio Petraglia  
 CEP: 14402-000 - Franca - SP  
 Telefone: (16) 2103-9159 - E-mail: Franca2cv@tjsp.jus.br

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, quando se tratar de móveis, ou por hipoteca sobre o próprio bem imóvel, de acordo com o parágrafo 1º do citado dispositivo legal.

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.

Entendimento que se coaduna com a jurisprudência:

**"Agravamento de Instrumento. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Penhora sobre os direitos do devedor fiduciário sobre o imóvel. Determinação de realização do leilão com nota de que eventual arrematante substituirá o devedor na relação contratual com a credora fiduciária. Insurgência desta. Cabimento. Arrematante que se sub-roga na posição do devedor, assumindo o financiamento. Aplicação do art. 835, inciso XII do CPC. Recurso desprovido"** (TJSP; Agravo de Instrumento 2078886-42.2024.8.26.0000; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024).

**"Agravamento de instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Insurgência contra decisão que autorizou o cancelamento do registro e da averbação quanto à alienação fiduciária na matrícula do imóvel arrematado. Reforma de rigor. Edital de leilão com expressa disposição de que imóvel que era objeto de alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal, possuindo ônus (débito em aberto junto à instituição financeira), sem qualquer margem para se interpretar que a dívida restaria quitada pelo preço da alienação. Auto de arrematação, ademais, informando a aquisição apenas dos direitos sobre o imóvel. Sub-rogação do arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, com substituição na relação contratual com a credora fiduciária. Impossibilidade de cancelar o registro e averbação da alienação fiduciária sem prévia quitação. Decisão reformada. Recurso provido"** (TJSP; Agravo de Instrumento 2154071-57.2022.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE FRANCA**  
**FORO DE FRANCA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Av. Presidente Vargas, 2650, . - Jd. Dr. Antonio Petraglia  
 CEP: 14402-000 - Franca - SP  
 Telefone: (16) 2103-9159 - E-mail: Franca2cv@tjsp.jus.br

07/10/2022; Data de Registro: 07/10/2022).

Para os fins dos artigos 884 e 887 do Código de Processo Civil, nomeio leiloeiro oficial o Sr. **JOSÉ VALERO SANTOS JÚNIOR**, inscrito na JUCESP sob nº 809, que será assessorado pela gestora **Valero Leilões**, com respectivos contatos via *e-mail* **contato@valeroleiloes.com.br** ou pelos telefones **(11) 3003-0321 e (16) 99603-5264**.

Em havendo arrematação, fixo a comissão do leiloeiro oficial em 5% sobre o maior lance oferecido e aceito por este Juízo, a cargo do arrematante. 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.

Providencie o leiloeiro a publicação do edital, observando os parâmetros previstos no artigo 886 do Código de Processo Civil, anunciando a alienação e demais condições, o qual deverá ser disponibilizado na rede mundial de computadores, com posterior ressarcimento das respectivas despesas.

Para os fins do artigo 889 do Código de Processo Civil, providencie o leiloeiro a cientificação da parte executada, eventual cônjuge, coproprietário, usufrutuário, credor hipotecário, credor fiduciário, titular de penhora anterior e demais interessados, para que tomem conhecimento da designação dos leilões.

No mais, fica a parte devedora 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 adjudicação ou arrematação.

II- Dê-se ciência à credora tributária Fazenda Pública do Município de Franca, via Portal Eletrônico Integrado.

III- Intimem-se.

Franca, 20 de março de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA