



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: **1015861-47.2016.8.26.0196**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente: **CONDOMÍNIO PARQUE DOM PEDRO**
 Executado: **GILDO TOMÉ DE FREITAS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Gatto Martins Bonemer**

Vistos.

I- Por oportuno, providencie a parte exequente a juntada de certidão imobiliária atualizada do imóvel sobre o qual recai a averbação da penhora, no prazo de 15 (quinze) dias, inclusive para verificação da atual situação registrária.

Concomitantemente, apresente a parte exequente novo cálculo discriminado e atualizado do débito e, para fins de recomposição da desvalorização da moeda, apresente a parte exequente o cálculo do valor da avaliação do bem atualizado monetariamente.

No prazo supra assinalado, informe a terceira interessada **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, a atual situação do contrato de financiamento que recai sobre o imóvel, com a indicação do valor das parcelas adimplidas e eventualmente inadimplidas, além do respectivo saldo devedor.

II- Com fundamento no artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil, designo **PRIMEIRO LEILÃO**, com início às 14:00 horas do dia 03 de agosto de 2026 e encerramento no dia 06 de agosto de 2026, às 14:00 horas; e eventual **SEGUNDO LEILÃO**, com início às 14:01 horas do dia 06 de agosto de 2026 e encerramento no dia 26 de agosto 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



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

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 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, 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 ou adjudicação dos direitos penhorados e sendo insuficiente o valor do lance para quitação do saldo devedor do financiamento, de acordo com a agente financeira Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, o arrematante ou adjudicante se sub-rogam nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de financiamento que recai sobre o imóvel, desde que cumpridos os requisitos do Decreto Estadual nº 51.241/2006, que regulamentou a Lei nº 12.276/2006, alterada pela Lei nº 16.105/2016, inclusive mediante pagamento regular das prestações vencidas. Os interessados também deverão satisfazer as demais exigências da legislação habitacional, dentre elas, não serem proprietários de imóveis, não terem sido contemplados em nenhum programa habitacional, bem como comprovarem renda suficiente para assumir as prestações mensais (vide folhas 416/418).

Para os fins dos artigos 884 e 887 do Código de Processo Civil, nomeio leiloeiro oficial o Sr. **JOSÉ VALERO SANTOS JÚNIOR**, inscrito na



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

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 remissão 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.

III- Intimem-se.

Franca, 29 de maio de 2026.

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