

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Augusto de Moura, da 2ª Vara Cível do Foro de Franca-SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do 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 arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 4004939-95.2013.8.26.0196 – Execução de Título Extrajudicial

Débitos da ação: R\$ 669.846,39 (seiscentos e sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e seis reais e trinta e nove centavos) as fls. 649/650.

Exequente(s):	MARCELO DONIZETE SQUARIZE
Executado(s):	MARCELO DONIZETI DA COSTA FERREIRA
Interessado(s):	COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI, MARIA PAULA QUEIROZ MARTINS FERREIRA e LUCIANO DA COSTA FERREIRA

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 01/09/2026 às 14:30, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 04/09/2026 às 14:30. A segunda praça terá início em 04/09/2026 às 14:31, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em 25/09/2026 às 14:30.

LOTES

1 – 50% da Nua propriedade do imóvel localizado em Rua Capitão Tomas Ramos, nº 935, São José da Bela Vista-SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): IMÓVEL: Uma casa residencial, e respectivo terreno, à rua Capitão Tomas Ramos, 935, esquina da rua Jeronimo Vieira de Andrade, em São José da Bela Vista, distrito, município e comarca de Franca afastado do alinhamento da rua, com seu terreno e quintal, foreiro, medindo 17 mts de frente e fundos, por 14mts da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando na frente com a mencionada rua, de um lado com a rua Jeronimo Vieira de Andrade, do outro lado e fundos com Candido Neves Ferreira.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: Encontra-se edificado sobre o terreno, uma unidade “residencial”, térrea, de alvenaria, uni familiar, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias completas, cobertura de telhas cerâmica sobre estrutura madeira, lajetada, piso cerâmico e porcelanato, esquadrias de madeira e ferro, paredes da cozinha e banheiros

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

com revestimento impermeável, abrangendo a área construída de 171,93 m2 com. Nos fundos do terreno, varanda gourmet, estrutura em madeira, forrada, com WC e copa/cozinha/despejo, (conf.fls.419-420).

Matrícula nº 1.000 do CRI de Franca/SP

Contribuinte nº não informado.

Avaliado em R\$ 231.200,00 (duzentos e trinta e um mil e duzentos reais) para mai/2019 (conf.fls.409/445).

Avaliado 50% em R\$ 115.600,00 (cento e quinze mil seiscientos reais) para mai/2019 (conf.fls.409/445).

Avaliação atualizada: R\$ 169.918,62 (cento e sessenta e nove mil e novecentos e dezoito reais e sessenta e dois centavos) para junho de 2026.

Ônus: **AV.23** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, proc. 1042722812014826 0506; **AV.22** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, proc. 1042722812014826 0506; **AV.21** PENHORA expedida nestes autos; **AV.20** ARROLAMENTO; **R.19** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICOONAI; **R.18** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICOONAI; **R.16** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COONAI – CREDICOONAI. **R.11** USUFRUTO VITALÍCIO em favor de ANTONIO PANICE e sua mulher MARIA MADALENA DA SILVA PANICE.

2 – **50%** do domínio útil do imóvel localizado em Rua Jerônimo Vieira de Andrade, nº 556, na cidade de São José da Bela Vista-SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): IMÓVEL: Uma casa de moradia, situada na cidade de São Jose da Bela Vista-SP, comarca de Franca-SP, 1º Subdistrito, à Rua Jeronimo Vieira de Andrade nº 556, composto do remanescente do terreno descrito dentro das seguintes medidas e confrontações: Tem inicio no ponto 1 localizado no alinhamento da Rua Jeronimo Vieira de Andrade, 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 de Andrade, azimuth 143° 34' 29", por 8,30 metros, (ponto 2) daí deflete a direita e segue confrontando com Gilberto Nogueira Ambrosio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrosio, azimuth 232° 48' 06", por 23,34 metros, (ponto 3), daí deflete a esquerda e segue confrontando ainda com Gilberto Nogueira Ambrosio e sua mulher Maria Aparecida Ferreira Ambrosio, azimuth 143° 32' 53", por 9,10 metros (ponto 4), daí deflete a direita e segue confrontando com Jose Pizzo Ferreira e sua mulher Conceição Matilde de Souza Ferreira, azimuth 234° 19' 25" por 10,50 metros, (ponto 5), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Archileu José Benedito, azimuth 234° 19' 25" por 9,00 metros, (ponto 6), daí deflete a direita e segue confrontando com Jose Aparecido Silva, azimuth 325° 03' 33" por 16,31 metros (ponto 7), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Luiz Randi e sua mulher Etelvina Siqueira Randi, azimuth 325° 03' 33" por 1,14 metros, (ponto 8), daí deflete a direita e segue confrontando com Telecomunicações de São Paulo S/A - TELESP, azimuth 53° 32' 53" por 13,10 metros (ponto 9), daí continua no alinhamento anterior confrontando com Nilo Eduardo

Rodrigues, azimuth 53° 32' 53" por 29,26 metros (ponto 1), onde encontra-se o ponto em que teve início e finda esta descrição, encerrando a área de 535,73 ms2.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: Encontra-se edificado sobre o terreno, uma unidade "residencial", térrea, de alvenaria, uni familiar, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias simples e incompletas, cobertura em parte com telhas cerâmicas sobre estrutura madeira, com forro de PVC, outra parte com telhas de fibro cimento, sem forro, piso cerâmico, esquadrias de ferro e madeira, abrangendo a área construída de 174,84 m2. Nos fundos do terreno, anexo ao corpo principal uma varanda aberta, com pia, sem forro, e uma construção isolada nos fundos, 02 cômodos em estado de depredação. (conf.fl.s.427-428).

Matrícula nº 77.466 do CRI de Franca/SP

Contribuinte nº 01-83-02.

Avaliado em R\$ 219.624,00 (duzentos e dezenove mil e seiscentos e vinte e quatro reais) para mai/2019 (conf.fl.s.409/445).

Avaliado 50% em R\$ 109.812,00 (cento e nove mil e oitocentos e doze reais) para mai/2019 (conf.fl.s.409/445).

Avaliação atualizada: R\$ 161.410,93 (cento e sessenta e um mil e quatrocentos e dez reais e noventa e três centavos) para junho de 2026.

Ônus: **AV.14** PENHORA expedida pela 1ª Vara Federal de Franca/SP, proc. 0001795882015403 6113; **AV.13** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, proc. 1042722812014826 0506; **AV.12** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, proc. 1042722812014826 0506; **AV.11** PENHORA expedida pela 3ª Vara Federal de Franca/SP, proc. 0003063172014403 6113; **AV.10** PENHORA expedida nestes autos; **AV.09** ARROLAMENTO; **R.7** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI; **R.6** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOONAI; **R.3** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COONAI – CREDICOONAI.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

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 arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

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 irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

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 CPC). 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 art. 843, do CPC.

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 48h, 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 (Art. 884, IV do CPC)

- **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 deste E. Tribunal.
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, CPC).

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.

A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

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 (art. 897, CPC), 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 arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe 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: 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 art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, 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 apregoado. Nos termos do art. 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.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Franca - SP, 06/07/2026

Dr. Marcelo Augusto de Moura

M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Franca-SP.