



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA
Av. Presidente Vargas, n.º 2.650, Jd. Petraglia, Franca/SP, CEP 14402-000
Telefone: (16) 3722-4499 - E-mail: franca3cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **HUMBERTO ROCHA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda *dos bens abaixo descritos*. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [1015670-89.2022.8.26.0196](#) - Controle n.º.: 2022/001796 - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: **CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN**, CNPJ n.º 15.472.683/0001-57, na pessoa do seu representante legal

Executado: **GUSTAVO HENRIQUE DE ALMEIDA FERNANDES**, CPF n.º 392.471.758-36, e cônjuge se casado for

Interessados: **MUNICÍPIO DE FRANCA/SP**, CNPJ n.º 47.970.769/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ n.º 08.343.492/0001-20, na pessoa de seu representante legal; **Processo Interessado: 1030622-10.2021.8.26.0196**, 1ª Vara Cível de Franca/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 11 de dezembro às 09:30h com encerramento no dia 16 de dezembro de 2024 às 09:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 141.686,59 (cento e quarenta e um mil, seiscentos e oitenta e seis reais e cinquenta e nove centavo).**

2º Leilão: Início no dia 16 de dezembro de 2024 às 09:31h com encerramento no dia 22 de janeiro de 2025 às 09:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 70.843,29 (setenta mil, oitocentos e quarenta e três reais e vinte e nove centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO SOB N.º 406, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO, 4º ANDAR DO BLOCO 37, COM ÁREA PRIVATIVA DE 51,920M², DO “CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN”, consoante os DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIO, conforme melhor descrito no Termo de Penhora, Avaliação e Matrícula n.º 103.736, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca/SP. Cadastro Municipal n.º 01.4.11.04.001.38.30.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Santa Cruz, n.º 3.255, Condomínio França Garden, Apto. 406, Vila Santa Cruz, Franca/SP, CEP: 14.403-500.

AVALIAÇÃO: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), em abril de 2024, conforme Laudo de Avaliação (fls. 367/388). Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$141.686,59 (cento e quarenta e um mil, seiscentos e oitenta e seis reais e cinquenta e nove centavo)**, em outubro de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 294, que não se encontra averbada na matrícula. **CONSTA DÉBITO FIDUCIÁRIO** junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$ 122.579,6565 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), até maio de 2024 (fl. 401). Em pesquisa ao *website* da Prefeitura Municipal de Franca, **CONSTA DÉBITO de IPTU** no valor agregado de R\$ 1.827,91. Tramita ação n.º 1030622-10.2021.8.26.0196, perante a 1ª Vara Cível de Franca/SP, através da qual a MRV, Engenharia e Participações S/A, executa o contrato de compra e venda do imóvel em face de Gustavo Henrique de Almeida Fernandes.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 10.516,87 (dez mil, quinhentos e dezesseis reais e oitenta e sete centavos), em maio de 2023 (fl. 272).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no

leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Franca/SP, 30 de outubro de 2024.

DR. HUMBERTO ROCHA

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP