



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA

Av. Presidente Vargas, n.º 2650, Jd. Petraglia, Franca/SP - CEP: 14402-000

Telefone: (16) 3722-4499 - E-mail: [franca3cv@tjsp.jus.br](mailto: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 site: [www.leje.com.br](http://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:** [0005747-85.2024.8.26.0196](#) – Processos Correlatos: [1005576-19.2021.8.26.0196](#) | [0003168-38.2022.8.26.0196](#) – N.º de Ordem: 2021/000360 - Cumprimento de sentença – Perdas e Danos

**Exequente:** **ESCRITÓRIO CENTRAL DE ARRECADAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO**, CNPJ n.º 00.474.973/0001-62 na pessoa de seu representante legal;

**Executado:** **RÁDIO TRÊS COLINAS LTDA**, CNPJ n.º 50.485.705/0001-14 na pessoa de seu representante legal; **SEBASTIAO CAMPANARO**, CPF n.º 155.899.868-34 e cônjuge se casado for;

**Interessados:** **MUNICÍPIO DE FRANCA/SP**, CNPJ n.º 47.970.769/0001-04, na pessoa de seu representante legal;

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

**1º Leilão: Início no dia 11 de dezembro de 2024 às 11:00h com encerramento no dia 16 de dezembro de 2024 às 11:00h** - 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\$ 473.930,90 (quatrocentos e setenta e três mil novecentos e trinta reais e noventa centavos).**

**2º Leilão: Início no dia 16 de dezembro de 2024 às 11:01h com encerramento no dia 22 de janeiro de 2025 às 11:00h** - 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 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 284.358,54 (duzentos e oitenta e quatro mil trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).**

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

#### DESCRIÇÃO DO BEM:

**IMÓVEL COMERCIAL E SEU RESPECTIVO TERRENO DE 250M² EM FRANCA/SP**, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa do imóvel na Matrícula n.º 3.274, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Franca/SP. Cadastro Municipal n.º 01121030220900 | 24264.

**DO FIEL DEPOSITÁRIO:** ESCRITÓRIO CENTRAL DE ARRECADAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO, CNPJ n.º 00.474.973/0001-62.

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel é composto por: 1 (uma) recepção, 1 (uma) sala de programação comercial, 1 (uma) sala de programação musical, 1 (um) setor financeiro, (1) sala de diretoria, 1 (uma) sala de reunião, 1 sala de transmissão, 1 (uma) sala do proprietário com 2 (dois) lavabos, 2 (dois) estúdios, 1 (um) refeitório, 1 (uma) cozinha, 2 (dois) WC social, área externa coberta e estacionamento com vaga para 3 (três) carros e aos fundos garagem coberta com vaga para 2 (dois) carros. No que tange ao acabamento, o imóvel comercial urbano possui paredes em alvenaria, telhado com laje, piso de cerâmica, salas revestidas com espumas para abafar o som, refeitório com teto forrado em PVC, azulejos no banheiro, espaço coberto, churrasqueira e espaço ao ar livre. O mesmo ainda dispõe de garagem coberta para 2 (dois) carros e sistema de

monitoramento via satélite (câmeras). Vale ressaltar que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, necessitando apenas de uma pintura na área externa e fachada a título de acabamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Luiz Pires, n.º 440, Jardim Redentor, Franca/SP, CEP: 14409-283.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais) em novembro de 2022. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 473.930,90 (quatrocentos e setenta e três mil novecentos e trinta reais e noventa centavos)** em outubro de 2024.

**ÔNUS:** Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo 0003168-38.2022.8.26.0196 a fl. 91 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av.5. Sobre o imóvel constam débitos Municipais inscrito em dívida ativa referente ao IPTU do exercício de 2023 no valor de **R\$ 788,94** (setecentos e oitenta e oito reais e noventa e quatro centavos), como também em aberto IPTU referente ao exercício de 2024 no valor de **R\$ 842,27** (oitocentos e quarenta e dois reais e vinte e sete centavos) em outubro de 2024.

**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\$ 414.899,35 (quatrocentos e quatorze mil oitocentos e noventa e nove reais e trinta e cinco centavos) em setembro de 2024 as fls. 103/104

**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](mailto: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 participar 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 irretratável, 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](http://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) apreçoado(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](http://www.leje.com.br), no próprio site do tribunal ou através do e-mail: [contato@leje.com.br](mailto:contato@leje.com.br).

Franca/SP, 20 de novembro de 2024.

**DR. HUMBERTO ROCHA**

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