

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 4ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE FRANCA
ME240908**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **RICARDO RODRIGUES FERREIRA (CPF Nº 267.016.498-66)**, **CLEIDE BORBA SENA (CPF Nº 001.482.045-54)**; o credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**; e o terceiro interessado: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA (CNPJ Nº 47.970.769/0001-04)**; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 4002271-54.2013.8.26.0196, em trâmite perante a 4ª Vara Cível – Foro da Comarca de Franca, ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO (CNPJ Nº 10.789.211/0001-09).**

A MM. Juíza de Direito, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 682. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária garantido pelo apartamento nº 712, situado nesta cidade e comarca de Franca - SP, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Bloco 07, no “Condomínio Residencial Dom Bosco”, com frente para a Avenida Mário de Andrade nº 979, com área construída privativa de 45,92m², área de uso comum de 4,8483m², encerrando área total de 50,7683m², correspondendo a uma fração ideal de 0,520833% no terreno e nas demais coisas de uso comuns, com uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no térreo, confrontando pela frente com o recuo do edifício, nos fundos com o apartamento de final 4, do lado direito com recuo do edifício e no lado esquerdo com o hall de escadas.

Localização: Avenida Mário de Andrade, nº 979, Miramontes, Franca/SP - CEP: 14409-506.

Observação: Conforme Laudo de Avaliação carreado às fls. 573 ss, o apartamento é dividido em 02 dormitórios, 01 sala de estar, 01 banheiro social, e cozinha conjugada com área de serviço.

Matrícula Imobiliária nº		61.507 – 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA/SP.		
Inscrição Cadastral nº		01131030082406		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.01	13.08.2010	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	-	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
AV.04	17.07.2023	PENHORA EXEQUENDA	4002271-54.2013.8.26.0196	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO

Valor de avaliação: R\$ 110.000,00 (Fevereiro/2021) – Laudo de Avaliação às fls 573 ss.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 136.483,47 (Setembro/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R\$ 1.344,64 referente ao débito de IPTU em atraso de 2017 a 2022. (Setembro/2024). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo/condominial: R\$ 45.400,18 (Outubro/2022).

Débito decorrente da Alienação Fiduciária: R\$ 25.554,20 (Abril/2024).

DATAS DAS PRAÇAS: A 1ª Praça terá início em 04 de novembro de 2024, às 10:00 horas, e se encerrará 07 de novembro de 2024, às 10:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguirá-se, iniciando-se em 07 de novembro de 2024, às 10:00 horas, e se encerrará 27 de novembro de 2024, às 10:00 horas.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta

bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 17 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. JULIETA MARIA PASSERI DE SOUZA
JUIZA DE DIREITO