



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

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **HUMBERTO ROCHA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca 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, 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: [1015004-54.2023.8.26.0196](#) - Procedimento Comum Cível - Condomínio

Requerentes: **MARIA ANGÉLICA DA SILVA PEREIRA**, CPF n.º. 071.784.348-30, e **GERALDO ROBERTO PEREIRA**, CPF n.º. 066.374.388-5.

Requeridos: **MAURO PAIVA SILVA**, CPF n.º 005.414.188-58 e **LUZIA MARY MANTOVANI SILVA**, CPF n.º 196.356.708-00; **JOSÉ MARIO MANTOVANI SILVA**, CPF n.º 159.740.768-26 e **MÁRCIA SILVA**, CPF n.º 886.882.916-9; **CARLOS EDUARDO MANTOVANI SILVA**, CPF n.º 159.740.798-41; **MAURO PAIVA SILVA**, CPF n.º 541.418.858; **LIDIANE MANTOVANI SILVA MATOS**, CPF n.º 293.176.318-78; **ALTAMIR MOREIRA DE MATOS**, CPF n.º 172.175.218-82; **ALEXANDRE MANTOVANI SILVA**, CPF n.º 094.856.818-60 e **ROSELI CAMPOS FERREIRA MANTOVANI SILVA**, CPF n.º 090.063.678-50.

Interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA**, CNPJ n.º 47.970.769/0001-04, na pessoa do seu representante legal.

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

1º Leilão: Início no dia 12 de março de 2025 às 11:30h com encerramento no dia 17 de março de 2025 às 11:30h - 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\$ 439.448,86 (quatrocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oitenta e seis centavos).

2º Leilão: Início no dia 17 de março de 2025 às 11:31h com encerramento no dia 8 de abril de 2025 às 11:30h - 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\$ 219.724,43 (duzentos e dezenove mil, setecentos e vinte e quatro reais e quarenta e três 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:

IMÓVEL RESIDENCIAL EM ZONA URBANA COM ÁREA DE 300M² NO BAIRRO JARDIM PARATY, NA CIDADE DE FRANCA/SP, 1º Subdistrito, composto do lote n.º 05 da quadra n.º 11, com as seguintes medidas e confrontações: Mede 12,00 metros de frente para a rua Jerônimo Gonçalves Silva, por 12,00 metros ao fundo, confrontando com o lote n.º 22, por 25,00 metros de ambos os lados, da frente ao fundo, confrontando de um lado com o lote n.º 04 e do outro lado confrontando com o lote n.º 06, com uma área de 300,00 ms²". **Matrícula n.º 80.954, do Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP. Cadastro Municipal n.º 01.422.03.008.05.00.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Jerônimo Gonçalves da Silva, n.ºs. 5830 e 5838, Jardim Paraty, Franca/SP, CEP: 14.403-797.

AVALIAÇÃO: R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais), conforme r. sentença (fls. 586/589), em maio de 2024. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$439.448,86 (quatrocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oitenta e seis centavos)**, em janeiro de 2025.

ÔNUS: Trata-se de ação de extinção de condomínio. Em consulta ao *website* da Prefeitura Municipal de Franca/SP, **CONSTA DÉBITO de IPTU** no valor agregado de R\$ 5.948,84 (cinco mil, novecentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

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 apreçados 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\$ 65.457,15 (sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e sete mil e quinze centavos),

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 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, 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, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Franca/SP, 31 de janeiro de 2025.

DR. HUMBERTO ROCHA

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