

**5º VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FRANCA/SP.**

**EDITAL DE LEILÃO ÚNICO** e de intimação das partes Exequente(s): **VINIO CINTRA E OLIVEIRA**, CPF nº 805.207.078-34, **BRANDYELEN LIMA CINTRA E OLIVEIRA**, CPF nº 411.807.508.37 e executado(a)(s): **SANDRA ADRIANA GALETTI OLIVEIRA**, CPF nº 081.448.498-09, os coproprietários: **TÂNIO CINTRA OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº. 393.423.768-19 e **CAMILA CINTRA OLIVEIRA**, dependente do CPF nº. 081.448.498-09, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(a)(s) for(em), credor(es), demais interessados e advogado(a)(s).

**A Doutora Milena de Barros Ferreira, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FRANCA/SP**, na forma da Lei, etc...

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **1008466-72.2014.8.26.0196/01** – Cumprimento de sentença - Cheque, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por MEIO ELETRÔNICO, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP – Tel.: (11) 4426-5064, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em **ÚNICA ETAPA**, eletronicamente, pelo website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), a saber: - **O LEILÃO terá início no dia 23 de outubro de 2024, à partir das 15h30min., e se estenderá por no mínimo 23 (vinte e três) dias encerrando-se em 14 de novembro de 2024, às 15h30min, não sendo admitidos lanços inferiores a 70% (setenta por cento), do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo E. TJ/SP, para débitos comuns (conforme r. decisão de fls. 640/642), sendo que a alienação se dará pelo maior lanço ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.****

**DO(S) BEM(NS):**

**LOTE ÚNICO- 1(UM) imóvel, situado a Rua Isabel Iliza de Lima nº 681, Bairro São Joaquim, Franca/SP**, composta do Lote F-1, da quadra 20, com as seguintes descrições: mede 10,00ms (dez metros) de frente e fundo, confrontando pela frente com a Rua Isabel Iliza de Lima; aos fundos com a parte dos lotes 27 e 28; por 30,00ms (trinta metros) de cada um dos lados; confrontando de lado direito, de quem de dentro do terreno olha para a rua, com o lote 12, e do lado esquerdo com o lote F-2, encerrando a área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). **Matricula nº.:** 15.109, do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca/SP, **Contribuinte nº.:** 2.12.02.003.39.00, **Ônus/Averbações: Av.6** – Para constar que no terreno matriculado foi edificada uma casa de moradia que recebeu o nº. 681, da Rua Isabel iliza de Lima, com 118,3m<sup>2</sup> de área construída; **Av.11/15.109** – Pelo formal de partilha expedido pela 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Franca, a presente averbação para consta o óbito do coproprietário Tânio Camilo Pelizaro Cintra e Oliveira; **R.12:** Para constar que pelo formal de partilha mencionado na Av. 11, extraído dos autos (processo nº. 196.01.2007.028633-4) de arrolamento de bens deixados pelo falecimento de tânio Camilo Pelizaro Cintra e Oliveira, tendo sido a partilha homologada por sentença proferida, que teve seu trânsito em julgado em 11 de agosto de 2008, o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado na seguinte proporção: à viúva meeira SANDRA ADRIANA GALETTI OLIVEIRA, uma parte ideal correspondente a ½ e aos herdeiros filhos TÂNIO CINTRA OLIVEIRA, inscrito no CPF nº. 393.423.768-19 e CAMILA CINTRA OLIVEIRA, dependente do CPF nº. 081.448.498-09, uma parte ideal correspondente a ¼, cada um. **Débito de IPTU:** R\$ 4.018,87 (quatro mil, dezoito reais e oitenta e sete centavos), setembro/2024. **AVALIAÇÃO:** R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), junho/2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 635.546,77 (seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), em setembro/2024,** pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 347.872,72 (trezentos e quarenta e sete mil, oitocentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos). (fls. 636).

**VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso

dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

**DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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, (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

**DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser ofertados pela Internet, pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

**DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES):** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado em uma única vez, à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.

**COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira, através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lanço e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em 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; 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** **(a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;** **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente.** **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO,**

**REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) Se o exequente arrematar o bem 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;** **(k)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(l)** não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao(s) coproprietário(s) ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da AVALIAÇÃO, nos termos do art. 843, §2º, do CPC **(m)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(n)** Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCP.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes **VINIO CINTRA E OLIVEIRA**, CPF nº 805.207.078-34, **BRANDYELEN LIMA CINTRA E OLIVEIRA**, CPF nº 411.807.508.37 e executado(a)(s): **SANDRA ADRIANA GALETTI OLIVEIRA**, CPF nº 081.448.498-09, os coproprietários: **TÂNIO CINTRA OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº. 393.423.768-19 e **CAMILA CINTRA OLIVEIRA**, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(a)(s) for(em), credor(es), demais interessados e advogado(a)(s) INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Franca/SP, 24 de setembro de 2024.

**Doutora Milena de Barros Ferreira, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FRANCA/SP.**