

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível do Foro e da Comarca de Franca/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [1014392-19.2023.8.26.0196](#) - Carta Precatória Cível (Autos principais nº [0157229-97.2012.8.26.0100](#) - 11ª Vara Cível de São Paulo/SP).

EXEQUENTE: **FORT EIGHT PATRIMONIAL LTDA.** - CNPJ 12.144.384/0001-03.

EXECUTADOS: **ADRIANO OSMAR SCHUCH** - CPF 532.324.450-04;
AFFONSO LUCAS SILVEIRA - CPF 365.651.678-26;
JAIRO SILVEIRA - CPF 041.147.938-52;
ROSENEIDE MARIA FREIRE - CPF 109.031.888-05.

INTERESSADOS: **JOÃO PAULO SILVEIRA** - CPF 392.252.548-22;
PROCESSO Nº 196.01.2008.034038-3 - 3ª Vara Cível de Franca/SP;
PROCESSO Nº 196.01.2008.034039-6 - 3ª Vara Cível de Franca/SP;
PROCESSO Nº 0009448-64.2018.8.26.0196 - 1ª Vara Criminal de Franca, SP.
POLÍCIA CIVIL DE SP - DEINTER 3 RIBEIRÃO PRETO - Delegacia Seccional de Polícia de Franca - 1º Dist. Policial de Franca.
MUNICÍPIO DE FRANCA - CNPJ 47.970.769/0001-04.

1º LEILÃO: início em **29/07/2024**, às **15h00min**, e término em **01/08/2024**, às **15h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **01/08/2024**, às **15h01min**, e término em **21/08/2024**, às **15h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: FRAÇÃO IDEAL DE 50% DA NUA-PROPRIEDADE PERTENCENTE AO EXECUTADO AFFONSO LUCAS SILVEIRA SOBRE UM TERRENO situado nesta cidade de Franca - SP, 1º subdistrito, composto do lote nº 05 da quadra nº 06 do loteamento denominado JARDIM AEROPORTO, medindo 12,00 mts. de frente com a rua 03 (denominada atualmente "RUA EMÍLIA VIEIRA CALEIRO MOTA", conf. AV. 3 DE 01/03/2007); 25,00 mts a esquerda confrontando com o lote 04; 25,00 mts a direita confrontando com o lote 06 e 12,00 mts aos fundos, confrontando com o lote 30, encerrando uma área total de 300,00 m². CONTRIBUINTE: 01.43.103.007.0500. MATRÍCULA: 49.257, do 1º CRI de Franca/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Emília Vieira Caleiro Mota, 398, Jardim Aeroporto, Franca, SP, CEP: 14404-059. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado, Affonso Lucas Silveira.

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), em Julho de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 339.785,96 (trezentos e trinta e nove mil, setecentos e oitenta e cinco reais e noventa e seis centavos)**, para maio de 2024.

VALOR DA FRAÇÃO LEILOADA: R\$ 169.892,98 (cento e sessenta e nove mil, oitocentos e noventa e dois reais e noventa e oito centavos), para maio de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 317.828,34 (trezentos e dezessete mil, oitocentos e vinte e oito reais e trinta e quatro centavos), em maio de 2017 (fls. 446 dos autos principais), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

III - ÔNUS: consta a penhora da parte ideal correspondente a 50% do bem (parte pertencente ao executado Affonso Lucas Silveira), referente a este processo assentada às fls. 168 dos autos principais e na AV. 12 (12/09/2017) da Matrícula do Imóvel. Registros e/ou Averbações Outras constantes na respectiva matrícula do imóvel: R. 6 (01/03/2007): USUFRUTO VITALÍCIO em favor de JAIRO SILVEIRA, CPF 041.147.938-52 e sua mulher ROSENEIDE MARIA FREIRE SILVEIRA, CPF 109.031.888-05; AV. 8 (22/01/2008): para constar que os lotes do loteamento denominado "JARDIM AEROPORTO", não poderão ser desmembrados; o lote objeto desta matrícula somente poderá receber edificação residencial unifamiliar; a) recuo frontal obrigatório de 5,00 mts.; para os lotes de esquina, recuo de 5,00 e 2,00 mts.; b) ocupação máxima dos lotes para construção é de 70% da área; AV. 9 (16/02/2009): para constar o PROTOCOLO DE EXECUÇÃO, processo nº 196.01.2008.034038-3, da 3ª Vara Cível de Franca/SP. AV. 10 (16/02/2009): para constar os PROTOCOLO DE EXECUÇÃO, processo nº 196.01.2008.034039-6, da 3ª Vara Cível de Franca/SP. Conforme consulta realizada junto ao site da Prefeitura de Franca em 10/06/2024, constam débitos tributários sobre o imóvel no valor de R\$ 29.206,74 (cento e vinte e nove mil, duzentos e seis reais e setenta e quatro centavos), os quais, não serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

IV - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores². Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

V - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO³: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens 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.

VI – COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

² Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e inciso VI do art. 1.499, CC.

³ Art. 895, parágrafo 1º CPC.

da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Na hipótese de remição ou desistência da praça pelos exequentes, caso ocorra(m) após a publicação de editais, a parte que remir ou desistir deverá arcar com os custos do leiloeiro, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da avaliação. Em caso de composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a) executado(a)(s) suportá-lo integralmente, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

VIII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.teza.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Franca, 10 de Junho de 2024.

JOÃO SARTORI PIRES
Juiz de Direito