

## EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

### 1ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Pedro Marcelo da Silva Borges - CPF nº 255.059.978-05**, seu cônjuge e coproprietária do bem **Michele Fernanda de Souza Borges - CPF nº 259.745.608-09**, da credora fiduciária **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - C.D.H.U. - CNJP nº 47.865.597/0001-09**, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido pela **Associação Assistencial Presbiteriana Bom Samaritano, Processo nº 0001852-24.2021.8.26.0196**.

O Dr. João Sartori Pires, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES ([www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br)) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

**No 1º Leilão com início no dia 07 DE MARÇO DE 2025, às 14:00 horas e término no dia 12 DE MARÇO DE 2025, às 14:00 horas**, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 31 DE MARÇO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% da avaliação**, conforme Decisão de fls. 224-225.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Parte ideal 50%um prédio residencial, com área de 56,67m<sup>2</sup>, edificado sob um terreno urbano com área total de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), no Loteamento Residencial Santa Terezinha, nº 250, da Rua 03, constituído pelo Lote nº 8, da Quadra 9, no Município de Pedregulho/SP, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula. Número aquisitivo: 5.958, desta Serventia. **Este bem está matriculado sob o nº 8.517, Livro nº 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho/SP.**

**AVALIAÇÃO:** O valor da avaliação da **Parte ideal 50%** ser leiloado é de **R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de fls. 177 dos autos, de 16 de junho de 2023, devidamente aprovado em Decisão de fls. 207 dos autos, do dia 12 de junho de 2024.

**ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

**1)** Alienação Fiduciária, em favor da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - C.D.H.U – CNPJ nº 47.865.597/0001-09, conforme R-06 da matrícula nº 8.517, Livro nº 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho/SP.

**2)** Penhora de 50% do imóvel, extraída da Ação de Execução Civil, processo nº 0001852-24.2021.8.26.019, em que a Associação Assistencial Presbiteriana Bom Samaritano SAEBS – CNPJ nº 47.984.828/0001-95 move contra Pedro Marcelo da Silva Borges, perante o 1º Ofício Cível da Comarca de Franca/SP, conforme AV-07 da matrícula nº 8.517, Livro nº 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho/SP.

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.

**VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 25.948,30 (vinte e cinco mil e novecentos e quarenta e oito reais e trinta centavos)**, conforme Cálculo Atualizado de Débito de fls. 154 dos autos, atualizado até o mês de julho de 2021.

**DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**Estado do Imóvel:** O imóvel pode encontrar-se ocupado, assim sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br), e posteriormente solicitar o agendamento da visita, utilizando-se para tal os meios de contato oferecidos pelo site deste Leiloeiro, ficando certo que serão reservados para as visitas 02 (dois) dias que antecedem o 1º Leilão, cuja data está informada acima.

**CONDIÇÕES DE VENDA:**

**1)** o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);

**2)** o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).

**3)** não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);

**4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor de avaliação;**

**5)** sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);

**6)** caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

**7)** serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

**8)** a comissão devida ao Leiloeiro Público será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);

**9)** com a aceitação do lance, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);

**10)** o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

**11)** o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);

**12)** não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);

**13)** o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;

**14)** eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

**15)** o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

**16)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação,

abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

**17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);

**18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios á vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;

**19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;

**20)** Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

**21)** Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

**LEILOEIRO:** O leilão ocorrerá no site eletrônico [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br), devidamente acompanhado pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. Mouzar Baston Filho, inscrito na JUCESP nº 821.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

#### **PAGAMENTO PARCELADO:**

**1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem pelo valor da avaliação, de acordo com Decisão de fls. 224/225 dos autos, do dia 9 de setembro de 2024.**

**2)** Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**

**3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

**OBSERVAÇÕES:**

- 1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
- 2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
- 3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

**ADJUDICAÇÃO:** A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro Público.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda).

**DO ACORDO:** A partir do encaminhamento do Edital para publicação, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor do acordo, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Franca/SP, situada na Avenida Presidente Vargas, nº 2650, CEP 1442-000, na cidade de Franca/SP, endereço eletrônico: [franca1cv@tjsp.jus.br](mailto:franca1cv@tjsp.jus.br), e Fone: (16) 3722-4499, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Mouzar Baston Filho, JUCESP nº 821, localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143, Franca/SP, ou ainda, pelo telefone 0800 942 13 16 e e-mail: [mouzar@bastonleiloes.com.br](mailto:mouzar@bastonleiloes.com.br).

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge e coproprietária do bem, o credor fiduciário do bem, por meio de seu representante legal, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Franca/SP, 22 de janeiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Analista Judiciário, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

**JOÃO SARTORI PIRES**  
**JUIZ DE DIREITO**