



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  
Fone: (19) 3651-1502 - E-mail: [franca3cv@tjsp.jus.br](mailto: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 do 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 website: [www.leje.com.br](http://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 do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, 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:** [1026644-98.2016.8.26.0196](#) – Controle n.º 2016/002102 – Procedimento Comum Cível / Extinção de Condomínio.

**Exequente:** **MARIA IMACULADA RODRIGUES**, CPF n.º 020.103.768-98 e cônjuge, se casado(a) for;

**Executado:** **MARIA DAS DORES DA SILVA**, CPF n.º 056.285.996-97 e cônjuge se casada for; **NILCEU ALVES RODRIGUES**, CPF n.º 542.273.998-15, casado com **NILVA APARECIDA PEREIRA RODRIGUES**, CPF n.º 020.280.018-01; **CÉLIO ALVES RODRIGUES**, CPF n.º 026.368.008-83, divorciado; **SIDNEY ALVES RODRIGUES**, CPF n.º 032.528.498-95, divorciado; **ELZIRA ALVES RODRIGUES**, CPF n.º 275.489.318-08, casada com **JAIR RAMOS RODRIGUES**, CPF n.º 594.946.708-68; **ESPÓLIO DE ZENAIDE ALVES RODRIGUES**, CPF n.º 020.280.468-21, casada com **LUIS ANTONIO DIAS FERNANDES**, CPF n.º 863.196.808-06;

**Interessado(s):** **AUGUSTA MARIA E FILHOS LTDA**, atualmente denominada **CALEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ n.º 58.515.529/0001-28, na pessoa do seu representante legal; **Processo n.º 1018937-16.2015.8.26.0196**, em tramite perante a 3ª Vara de Família e Sucessões de Franca/SP.

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

Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **7 de julho de 2026**:

**1º LEILÃO: Às 9:30h – VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 209.732,23 (duzentos e nove mil, setecentos e trinta e dois reais e vinte e três centavos)**, em junho de 2026.

**2º LEILÃO: Às 10:30h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 40% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 83.892,89 (oitenta e três mil, oitocentos e noventa e dois reais e oitenta e nove 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(S) BEM(NS):**

**IMÓVEL RESIDENCIAL CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO COM 160M² NO JARDIM SANTA BARBARA EM FRANCA/SP., correspondente aos DIREITOS ORIUNDOS DE INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 101.459, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Franca/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 01432130280300.**

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sobre o imóvel encontra-se uma edificação residencial, do tipo padrão médio, piso de cerâmica, esquadrias metálicas, acabamento regular, pintura látex, forros laje pré-moldada, com 1 (uma) sala, 2 (dois)

dormitórios, 1 (uma) copa, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, área de serviço, abrigo. O imóvel tem uma idade aparente de 30 (trinta) anos, em bom estado de conservação.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Ivete Vitoriano de Paula Garcia, n.º 2242, Jardim Santa Barbara, Franca/SP, CEP 14404-266.

**AValiação:** R\$ 197.591,34 (cento e noventa e sete mil, quinhentos e noventa e um reais, trinta e quatro centavos), em março de 2025. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 209.732,23 (duzentos e nove mil, setecentos e trinta e dois reais e vinte e três centavos)**, em junho de 2026.

**ÔNUS:** O imóvel foi inicialmente objeto de compromisso de Compra e Venda firmado entre **AUGUSTA MARIA E FILHOS LTDA.** e **LUIZ THOMAZ BALIEIRO JÚNIOR**. Após, houve cessão e transferência de direitos do referido contrato pelo compromissário **LUIZ THOMAZ BALIEIRO JÚNIOR** a **MARCOS LUIZ PEREIRA E CÔNJUGE**, sendo que posteriormente esse cessionário cedeu e transferiu os direitos sobre o imóvel a **JOSÉ ALVES RODRIGUES**. Em razão do falecimento do último cessionário, **JOSÉ ALVES RODRIGUES**, os direitos sobre o referido imóvel foram objeto da Ação de Inventário que tramitou pela 3ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Franca/SP, sob n.º **1018937-16.2015.8.26.0196** e atribuídos às partes da presente Ação de Extinção de Condomínio. O imóvel permanece registrado em nome de **AUGUSTA MARIA E FILHOS LTDA., CNPJ n.º 58.515.529/0001-28**, conforme pode ser constatado na matrícula. Em consulta ao *website* da Prefeitura Municipal de Franca/SP, não foi possível acessar os débitos relativos ao IPTU. Por fim, caberá ao arrematante a regularização da cadeia dominial, como também a regularização da construção junto a municipalidade e perante o Cartório de Registro de Imóveis local.

**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 NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel 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 NOVO PROPRIETÁRIO/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 demais 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 o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio 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 total da arrematação. O pagamento será feito por meio 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, por exemplo, 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, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

**DA PROPOSTA:** O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao

processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. 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 participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

**DO USO DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

**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(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel 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](http://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, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio 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](http://www.leje.com.br), no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: [contato@leje.com.br](mailto:contato@leje.com.br).

Franca/SP, 9 de junho de 2026.

**DR. HUMBERTO ROCHA**

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