

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Augusto de Moura, da 2ª Vara Cível do Foro de Franca-SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo: 1001618-59.2020.8.26.0196

Classe/Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente(s): VINICIUS VILELA DE MORAIS

Executado(s): LUIZ ROBERTO GALLO

Interessado(s): MARIA DA GLÓRIA DE MENDONÇA GALLO

Débito da ação: R\$ 146.962,94 (cento e quarenta e seis mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos), atualizado até o dia 31/07/2026 (fls. 234 dos autos)

DATA E HORA:

A hasta pública será realizada em duas praças, sendo a **PRIMEIRA PRAÇA**, com início às 14:00 horas, do dia 03 de novembro de 2026 e encerramento no dia 06 de novembro de 2026, às 14:00 horas; e eventual **SEGUNDA PRAÇA**, com início às 14:01 horas, do dia 06 de novembro de 2026 e encerramento no dia 26 de novembro de 2026, às 14:00 horas.

LOTES:

1 – Propriedade do imóvel localizado em Rua Primo Tasso, nº 1845, na Vila Santa Rita, na cidade e comarca de Franca-SP (CEP 14403-383)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, composto do restante do lote 30 da quadra 2, do Prolongamento Vila Santa Rita, Sudeste, com frente na rua "I", esquina com a rua "C", medindo 11 ms (onze) de frente e fundo, por 25 ms (vinte e cinco) de cada um dos lados, da frente ao fundo, confrontando na frente com a citada rua "I", no fundo com o lote 1, de um lado com a outra parte do lote 30, vendido a Marcos Gomes-Luz, e do outro lado com a referida rua "C", encerrando a área de 275,00 ms².

Matrícula: 1.056 do 1º Registro Imobiliário da Comarca de Franca

Contribuinte: 4.11.13.001.30.00 e 4.11.13.001.30.01

Avaliação: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no dia 09 de maio de 2025 (fls. 208 dos autos)

Avaliação atualizada: R\$ 527.242,30 (quinhentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta centavos), até o dia 31 de julho de 2026 (fls. 235 dos autos)

Ônus constantes da matrícula: Averbção 09 - Penhora: Execução de Título Extrajudicial nº 1001618-59.2020.8.26.0196, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: A alienação em primeira ou em eventual segunda praça será levada a efeito por preço igual ou superior ao da avaliação, pelo maior lance oferecido e por preço não inferior a 60% da avaliação (artigo 891 do Código de Processo Civil). O pagamento do preço deverá ser realizado de imediato, por depósito em conta judicial, à ordem e disposição deste Juízo (artigo 892 do Código de Processo Civil). Havendo disputa entre os pretendentes, proceder-se-á entre eles à licitação, sagrando-se vencedor aquele que ofertar melhor proposta de pagamento à vista e, para o caso de proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, a de maior valor ou, em iguais condições, aquela formulada em primeiro lugar. O interessado em adquirir o bem leiloadado em prestações poderá ofertar proposta, mediante o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, em prestações mensais iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelos índices da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado, desde que ofertada garantia por caução idônea ou por hipoteca sobre o próprio bem imóvel (artigo 895 do Código de Processo Civil). A proposta de pagamento parcelado será submetida à prévia apreciação do Juízo. Na hipótese de bem indivisível, o leilão compreenderá a totalidade do bem, sendo que o equivalente à quota-parte do cônjuge ou do coproprietário alheios à execução recairá sobre o produto da alienação judicial (artigo 843 do Código de Processo Civil).

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, parágrafo 2º e 843, parágrafo 1º, ambos do Código de Processo Civil).

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (artigo 884, inciso IV, do Código de Processo Civil)

- **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.

- **Parcelado:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 10 (dez) parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito

judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

- **Com créditos:** 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 03 (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 (artigo 892, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% sobre o preço de arrematação do bem. Na hipótese de adjudicação, a comissão de 5% acima arbitrada incidirá sobre o valor da avaliação e será paga pelo adjudicante e, em caso de remição ou acordo após a expedição do edital, a comissão do leiloeiro será suportada pela parte executada e corresponderá a 2,5% do valor do débito ou da avaliação do bem, prevalecendo aquele que represente menor onerosidade para o devedor, atendendo ao princípio consagrado no artigo 805 do Código de Processo Civil. A comissão do leiloeiro deverá ser paga mediante transferência bancária ou PIX, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil; artigo 7º, parágrafos 3º e 7º da Resolução CNJ nº 236; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932).

FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do Código de Processo Civil), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloados em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no artigo 886 do Código de Processo Civil, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos, inclusive

dívidas *propter rem*, **vencidos até a data da assinatura do auto de arrematação**, em consonância com o disposto no artigo 903 do Código de Processo Civil (AgInt no AREsp 2527075/SP - Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2023/0390242-6 - Relator Ministro Raul Araújo (1143) - Órgão Julgador T4 Quarta Turma - Data do Julgamento 20/05/2024 - Data da Publicação/Fonte DJe 04/06/2024). Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no artigo 130 do Código Tributário Nacional. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no artigo 908, parágrafo 1º do Código de Processo Civil, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no artigo 887, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. Nos termos do artigo 7º, parágrafo 3º, da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

INTIMAÇÕES: Ficam **INTIMADOS** da hasta designada nas datas, horários e local acima declinados, o(s) executado(s) e eventual(is) cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como eventuais coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município, no caso de bem tombado, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, conforme dispõe o artigo 889 do Código de Processo Civil.

Desde já, fica a parte executada **CIENTE E ADVERTIDA** de que poderá, em querendo, remir a execução, pagando ou consignando em Juízo a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas processuais, comissão do leiloeiro e honorários advocatícios, conforme faculta o artigo 826 do Código de Processo Civil, desde que o faça antes da assinatura do respectivo auto de arrematação ou adjudicação. Fica cientificada, ainda, de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no parágrafo 1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil, será de 10 (dez) dias, após o aperfeiçoamento da arrematação (artigo 903, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância,

expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei.

Franca, 11 de setembro de 2026.

Juiz de Direito: MARCELO AUGUSTO DE MOURA