

EDITAL DE HASTA PÚBLICA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA FRANCA-SP
JUIZ DE DIREITO: HUMBERTO ROCHA
LEILOEIRO: HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM, JUCESP Nº 935
GESTORA: VEGAS LEILÕES (www.vegasleiloes.com.br)

LEGISLAÇÃO: Arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e Normas de Serviço da Corregedora Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO: 1007565-55.2024.8.26.0196 – **AÇÃO:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – **EXEQUENTE:** PÁTIO URBERLÂNDIA SHOPPING LTDA. – **EXECUTADOS:** LOCOMOTIVA FRANCA SHOPPING COMÉRCIO DE BRINQUEDOS EIRELI ME, FERNANDO DE MATTOS E ANTONIA DONIZETI MUNIZ MATTOS – **INTERESSADOS:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DE SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA – SICOOB CREDIMOGIANA, BANCO BRADESCO S.A. e BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - **VALOR DA CAUSA:** R\$346.554,70, na data do protocolo (sujeito à atualização).

OBJETIVO: Pelo presente edital, **HUMBERTO ROCHA**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da comarca de Franca-SP, FAZ SABER aos que do presente edital virem ou dele tomarem conhecimento e interessar possa que por este Juízo processam-se os autos da ação retro mencionada, tendo sido designada a venda **dos direitos sobre os bens adiante descritos:**

“01 – UM PRÉDIO RESIDENCIAL situado nesta cidade e comarca de FRANCA-SP, 2º Subdistrito, na RUA ABILIO COUTINHO número 420, com seu respectivo terreno composto do lote número 29, da quadra número 17, do loteamento denominado BAIRRO SÃO JOAQUIM, medindo 10,00 metros de frente, 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 30, 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote número 28, e 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote número 19, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 2.12.02.008.29.00. Imóvel esse havido o terreno por força do registro número 03, na matrícula número 2.324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP e o prédio por construção própria averbado sob número 04 na referida matrícula”.

DÉBITO JUNTO A CREDORA FIDUCIÁRIA: O débito junto à credora fiduciária, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA – SICOOB CREDIMOGIANA, conforme consta no registro número 09 da matrícula número 2324 do 2º CRI de Franca-SP, e aditivos averbados sob números 11, 12, 13, 14 e 15, no valor de R\$333.451,98, com relação ao prédio descrito no item 01, deverá ser assumido pelo arrematante, devidamente atualizado, se o produto da arrematação não for suficiente para a quitação do mesmo.

“02 – UNIDADE AUTÔNOMA designada como apartamento número 173 (cento e setenta e três), localizado no 17º pavimento da torre A do RESIDENCIAL CABREÚVA, situado na AVENIDA NORMA VALÉRIO CORRÊA número 715, nesta



VEGAS LEILÕES®

A CERTEZA DO MELHOR NEGÓCIO



contato@vegasleiloes.com.br



16 3877.9797



Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

cidade e comarca de Ribeirão Preto-SP, possuindo a área privativa de 106,700 metros quadrados e a área comum de 75,314 metros quadrados, totalizando a área de 182,014 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,6093042% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall de serviço, lixo, hall social, elevador social, apartamento número 174 e áreas comuns do condomínio; fundos e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio, e lado direito com apartamento número 172 e áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória as vagas de garagens números 219 e 220, que possuem, cada uma, a área privativa de 11,750 metros quadrados e a área comum de 4,359 metros quadrados, totalizando a área de 16,109 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0352673% do terreno e das coisas de uso comum. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob número 338.029. O empreendimento foi edificado sobre a área de terras designada como área 01, resultante do desdobro da área 01, destacada da gleba 02 da Fazenda Aliança, com área de 7.481,81 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob número 13226, Livro 03, Registro Auxiliar. Imóvel esse havido por força do registro número 03, na matrícula número 175286 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP”.

DÉBITO JUNTO A CREDORA FIDUCIÁRIA: O débito junto à credora fiduciária, BANCO BRADESCO S.A., no valor originário de R\$503.810,47, conforme consta no registro número 04 da matrícula número 175.286 do 2º CRI de Ribeirão Preto-SP, com relação ao apartamento descrito no item 02, deverá ser assumido pelo arrematante, devidamente atualizado, se o produto da arrematação não for suficiente para a quitação do mesmo.

PENHORA/DEPÓSITO: Termo de penhora e depósito lavrado 17 de março de 2025, sendo nomeados os executados FERNANDO DE MATTOS e ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS, como depositários (fls. 287), os quais, segundo consta dos autos, encontram-se na posse dos bens penhorados.

AVALIAÇÃO: R\$931.500,00 (novecentos e trinta e um mil e quinhentos reais) com relação ao imóvel descrito no item 01 retro, ou seja, o imóvel objeto da matrícula 2324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP e R\$910.550,00 (novecentos e dez mil, quinhentos e cinquenta reais) com relação ao imóvel descrito no item 02 retro, ou seja, o imóvel objeto da matrícula número 175286 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, conforme laudo de avaliação de 2 de março de 2026 (fls. 480/599).

LEILÕES/PRAÇAS: O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começará no dia **05 DE OUTUBRO DE 2026, às 8:00 horas, encerrando-se no dia 07 DE OUTUBRO DE 2026, às 15:00 horas, ensejo em que somente serão recebidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação.** Não havendo lances no primeiro pregão, seguir-se-á, sem interrupção, o **segundo pregão**, que se estenderá até o dia **28 DE OUTUBRO DE 2026, às 15:00 horas pelo maior lance alcançado, mas não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação,** nos termos do art. 896 do novo Código de Processo Civil e da decisão de 13 de março de 2025 (fls. 419/420), ressalvada determinação judicial diversa (art. 262, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP).

GESTORA E LEILOEIRO: A hasta pública será realizada pela modalidade “**alienação judicial eletrônica**” sob a responsabilidade do Leiloeiro Oficial **HUGO ALEXANDRE PEDRO ALÉM**, matrícula nº 935 junto a JUCESP, e por intermédio do portal da VEGAS LEILÕES (www.vegasleiloes.com.br).

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, por meio do Portal www.vegasleiloes.com.br devendo os interessados em participar do leilão online se cadastrar no próprio portal da gestora do leilão, www.vegasleiloes.com.br, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário marcado para a realização da hasta pública. Os licitantes ficam cientes que estão sujeitos a possíveis problemas técnicos do sistema ou de responsabilidade do usuário, razão pela qual, todos os riscos inerentes à sua utilização são do licitante e, em nenhuma hipótese, haverá responsabilização do leiloeiro ou do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por eventuais danos decorrentes da participação do leilão nessa modalidade. Após o leiloeiro encerrar o pregão, o sistema, automaticamente, recusará o envio de lances. Não serão aceitas reclamações posteriores fundamentadas em problemas técnicos de qualquer natureza. Não será admitido, em hipótese alguma, o cancelamento de lance antecipado ou **online**, devendo o licitante ter ciência prévia do estado de conservação dos bens ofertados, bem como das condições de venda e das formas de pagamento do leilão, sujeitando-se às penalidades cíveis e criminais decorrentes de seus atos. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o leiloeiro oficial não se responsabilizam por eventuais prejuízos decorrentes de problemas técnicos, operacionais ou falhas de conexão, que venham ocorrer durante o processo de licitação por meio eletrônico.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE – Os lances ofertados são irretratáveis.

CONSTATAÇÃO DOS BENS PENHORADOS: Os bens foram e/ou serão constatados pelo leiloeiro e as imagens dos mesmos estarão à disposição dos interessados no site www.vegasleiloes.com.br e estarão disponíveis no cumprimento dos atos do leilão para acompanhamento do pregão. Os arrematantes receberão os bens no estado declarado no auto de penhora e a alienação far-se-á em caráter “ad corpus” nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, § 3º, do vigente Código Civil, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferenças de metragem no caso de bens imóveis, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios. **Fica o leiloeiro ou pessoa por ele designada autorizado** a constatar a atual situação do(s) bem(ns) penhorado(s), bem como fotografá-los e ainda investigar e solicitar certidões em caráter de URGÊNCIA do(s) bem(ns) nas Prefeituras Municipais, Detran/Ciretrans, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Tabeliões, INCRA etc, e ainda outros órgãos públicos que se fizerem necessários e demais credores.

ARREMATÇÃO / ADJUDICAÇÃO: Os bens serão alienados pelo maior lance, e serão apreciados pelo Juiz que, aceitando, determinará a lavratura do auto. Referidos pedidos poderão ser indeferidos em caso de fraude ou lance vil, este avaliado pelo Juiz(a) no momento da hasta pública, considerando as condições e peculiaridades dos bens levados à hasta pública.

COMISSÃO DA GESTORA/LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será paga em apartado pelo arrematante e no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor.

AQUISIÇÃO EM PRESTAÇÕES: O interessado em adquirir o bem objeto da alienação judicial em **prestações** poderá apresentar, por escrito: I - **até o início do primeiro leilão (primeiro pregão), proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;** II - **até o início do segundo leilão (segundo pregão), proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.** § 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por **caução idônea**, quando se tratar de móveis, e **por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis**. § 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. § 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. § 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. § 6º **A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.** § 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. § 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. § 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (art. 895, novo Código de Processo Civil).

ÔNUS: Aos interessados em arrematar bens imóveis, fica esclarecido que os créditos 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 de tais bens, ou a contribuição de melhoria e multas, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente, já que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do artigo 130, parágrafo único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário. Aos interessados em arrematar *veículos automotores*, fica esclarecido que, tratando-se a aquisição em hasta pública, a mesma é considerada originária e, pelo mesmo motivo, os débitos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse e relativos a multas ou outros débitos, ficarão a cargo do antigo proprietário. Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou,



VEGAS LEILÕES®

A CERTEZA DO MELHOR NEGÓCIO



contato@vegasleiloes.com.br



16 3877.9797



Rua Sgto Silvío Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, na responsabilidade do anterior proprietário. Após o recebimento do Auto e/ou Carta de Arrematação, o Arrematante deverá confirmar o recebimento do bem no prazo máximo de 15 dias, após o qual, não havendo manifestação, presume-se o recebimento, ficando autorizada a liberação dos valores arrecadados ao Exequente.

AVERBAÇÕES/PENHORAS: 1) Encontra-se averbada sob número 17, na matrícula número 2324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP, UMA AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO referente à ação de execução de título extrajudicial movida pelo BANCO BRADESCO S.A., processo número **1026240-03.2023.8.26.0196** da 2ª Vara Cível da comarca de Franca-SP; 2) Encontra-se averbada sob número 18, na matrícula número 2324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP, UMA AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO referente à ação de execução de título extrajudicial movida pelo BANCO BRADESCO S.A., processo número **1024025-54.2023.8.26.0196** da 2ª Vara Cível da comarca de Franca-SP; 3) Encontra-se averbada sob número 19, na matrícula número 2324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP, UMA AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO referente à ação de execução de título extrajudicial movida pela COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA – SICOOB CREDIMOGIANA, processo número **1010727-58.2024.8.26.0196** da 2ª Vara Cível da comarca de Franca-SP; 4) Encontra-se averbada sob número 20, na matrícula número 2324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP, UMA PENHORA referente à ação de execução de título extrajudicial movida pela exequente PÁTIO UBERLÂNDIA SHOPPING LTDA., processo número **1007565-55.2024.8.26.0196** da 3ª Vara Cível da comarca de Franca-SP; 5) Encontra-se averbada sob número 05, na matrícula número 175286 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, UMA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA referente à ação de execução de título extrajudicial movida pela COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA – SICOOB CREDIMOGIANA, processo número **1010727-58.2024.8.26.0196** da 2ª Vara Cível da comarca de Franca-SP; 6) Encontra-se averbada sob número 06, na matrícula número 175286 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, UMA PENHORA referente à ação de execução de título extrajudicial movida pela exequente PÁTIO UBERLÂNDIA SHOPPING LTDA., processo número **1007565-55.2024.8.26.0196** da 3ª Vara Cível da comarca de Franca-SP.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos termos do § 1º do art. 908 do Código de Processo Civil.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Competirá exclusivamente ao arrematante providenciar a(s) transferência(s) do(s) imóvel (s) e as baixas de débitos e restrições incidentes sobre o(s) bem(ns) objeto(s) da arrematação junto aos órgãos competentes, sem qualquer responsabilidade do juízo e do Leiloeiro/Gestora.



VEGAS LEILÕES®

A CERTEZA DO MELHOR NEGÓCIO



contato@vegasleiloes.com.br



16 3877.9797



Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

PAGAMENTO (DEPÓSITO JUDICIAL) – O licitante vencedor receberá no seu **e-mail** cadastrado no portal da empresa gestora do leilão Vegas Leilões (www.vegasleiloes.com.br) as guias de depósitos judiciais, sendo uma com o valor do lance vencedor e outra da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao leiloeiro. As guias judiciais deverão ser pagas/recolhidas no prazo improrrogável de 24 horas seguintes ao término da hasta pública. Parágrafo único – É de inteira responsabilidade do arrematante manter seu cadastro atualizado no portal da gestora do leilão (www.vegasleiloes.com.br), sob pena de, não efetuando o pagamento do lance ofertado e da comissão devida, ser responsabilizado conforme abaixo descrito no item “da falta de pagamento”.

DA FALTA DE PAGAMENTO – O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão devida a gestora do leilão e/ou leiloeiro no prazo estipulado, configurará desistência indevida do arrematante, o qual responderá cível e criminalmente pelo seu ato, além de ocorrer a sua proibição de participar de outros leilões judiciais envolvendo os mesmos bens (art. 897 do novo Código de Processo Civil), ficando, ainda, obrigado a pagar a comissão de 5% do lance ofertado em favor da gestora do leilão e/ou leiloeiro oficial.

DA TRANSFERÊNCIA DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – Quem arrematar e/ou adjudicar bem imóvel ficará responsável pelas despesas e/ou custos com a transferência dos bens, como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, inclusive débitos para a regularização dos bens e/ou matrículas.

IMISSÃO NA POSSE: Quem arrematar e/ou adjudicar bem imóvel ficará também responsável, caso haja resistência do executado ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, em desocupá-lo, com o pagamento das despesas e quaisquer custos com a necessidade de eventual ação judicial para a imissão na posse do imóvel objeto da arrematação, sem quaisquer despesas ou responsabilidade do Poder Judiciário ou da empresa Gestora e seu respectivo Leiloeiro.

PECULIARIDADES: Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. Combustíveis, Inflamáveis, remédios, produtos bélicos etc), o arrematante deverá obedecer às regras impostas pelo órgão responsável, ter autorização e comprovar este direito mediante documentação em seu original e ou cópia autenticada para dar lances e arrematar.

IMPEDIMENTOS: Faz-se constar, ainda, que não poderão arrematar bens na presente hasta pública os devedores, bem como seus tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade; dentre aqueles que a lei considera impedidos nos termos do art. 890 do novo Código de Processo Civil, incisos I, II, III, IV, V e VI.

ENCERRAMENTO DO PREGÃO: Esclareça-se que, por ocasião da hasta, após apregoado o bem pelos Leiloeiros, caso não haja licitante interessado naquele momento, os trabalhos permanecerão abertos até que o leiloeiro declare estar encerrado o pregão.

ADVERTÊNCIA: Aos participantes da hasta pública é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro. Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste edital, estará automaticamente impedido de participar de outras hastas públicas da Justiça do Estado, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. Ficam advertidos os interessados e os que acompanharem as hastas públicas aqui mencionadas que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida (Art. 335 Código Penal).

INTIMAÇÕES: Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) devidamente intimado(s) das designações retro mencionadas, caso não tenham advogados constituídos nos autos (art. 889, inciso I, Código de Processo Civil). Eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário das hastas públicas e do prazo de 05 (cinco) dias, para se habilitarem em seus respectivos créditos, a contar da data da publicação deste edital. Ficam também INTIMADOS das hastas públicas os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis penhorados e hipotecados, caso não seja possível sua intimação pessoal por mandado ou carta de intimação. Os depositários dos bens penhorados ficam também INTIMADOS a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda que não tenham sido encontrados, ou depositarem judicialmente o seu valor devidamente corrigido, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data da publicação deste edital.

FRANCA-SP, 25 de junho de 2026.

HUMBERTO ROCHA
Juiz de Direito