

EDITAL DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL POR MEIO DE INICIATIVA PARTICULAR

Processo nº **0001926-12.2020.8.26.0197**, em tramitação perante a **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Francisco Morato - SP**

Exequente: **ELIAS FERREIRA DA HORA**, RG nº 29.062.792-8, CPF/MF nº 190.274.274-53.

Executada: **ANA MARIA SOARES DA SILVA**, RG nº 53837267, CPF/MF nº 322.668.554-68

A Dra. **Renata Marques de Jesus**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Francisco Morato - SP**, na forma da Lei, etc., FAZ SABER que, com fulcro no artigo 880 CPC e regulamentado pelos Artigos 237, Tomo I das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, através do Leiloeiro Público Oficial, **CLEBER CARDOSO PEREIRA**, inscrito na JUCESP de nº 975, escritório na Rua Alfredo Pujol, nº 282, CJ 112, Santana, São Paulo/SP, CEP 02017-010, e na forma do art. 879, II do CPC.

A divulgação do imóvel estará disponível no sítio eletrônico www.clebercardosoleiloes.com.br, entre os dias 01/09/2026, às 16:00 horas, até o dia 01/11/2026, às 16:00 horas, não sendo aceita proposta por valor inferior a **70%** do valor de avaliação atualizado do bem.

Pelo presente edital, a executada, **ANA MARIA SOARES DA SILVA**, RG nº 53837267, CPF/MF nº 322.668.554-68, fica INTIMADA da penhora, avaliação e datas para alienação, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: A presente alienação por iniciativa particular será efetuada na modalidade “ON-LINE”, e os interessados deverão cadastrar previamente no portal para enviarem suas propostas de compra, fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que as propostas deverão ser fornecidas através de sistema eletrônico do gestor www.clebercardosoleiloes.com.br, as quais deverão ser imediatamente disponibilizadas nos autos para apreciação do MM. Juiz da causa.

DA PROPOSTA: A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de **60** (sessenta) **dias** e por preço não inferior 70% (setenta por cento) do valor atualizado da última avaliação (**R\$177.000,00 | AGOSTO de 2023**). Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a **70%** do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

DO PAGAMENTO: Sendo aceita a proposta, o promitente deverá efetuar o pagamento no prazo improrrogável de 24 horas, através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas).

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, devendo ser respeitados os percentuais mínimos de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista, e o saldo remanescente em até 30 vezes, com parcelas corrigidas pelo índice da INPC.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, a ser paga pelo promitente, no prazo de até 24 horas após a aceitação da proposta, através de depósito bancário em dinheiro na conta a ser indicada pelo Leiloeiro.

DO TERMO DE ALIENAÇÃO: O escrivão do ofício de justiça lavrará termo de alienação, que será subscrito pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se estiver presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se o bem for móvel, mandado de entrega ao adquirente.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Alfredo Pujol, nº 282, CJ 112, Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: contato@clebercardosoleiloes.com.br.

DO BEM IMÓVEL: Um terreno, situado à Avenida Santa Catarina, designado como LOTE 5A, desdobrado do LOTE 05 da QUADRA "G", no lugar denominado "JARDIM SANTA CATARINA", em zona urbana do Distrito e Município de Francisco Morato, desta Comarca de Franco da Rocha, com a área de 125,00m², medindo 5,00m de frente para a Avenida Santa Catarina; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel mede 25,00m, confrontando com o lote 04; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 25,00m, confrontando com o lote 5B; e, nos fundos mede 5,00m, confrontando com o lote 22; todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. Matrícula nº 69.300, do CRI de Franco da Rocha – SP. C.C.M nº 1-16-009-028-00. **Avaliação (AGOSTO/2023): R\$177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Avenida Santa Catarina, lote 05, Jardim Santa Catarina, Francisco Morato - SP.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES: De acordo com informações contidas no laudo de avaliação (fls. 189/254), O terreno possui uma benfeitoria, não averbada em matrícula, de padrão econômico, com área de 55,35 m². A residência possui sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e garagem coberta. Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se contar: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal, cujo débito em 14.10.2023, era de R\$ 14.835,34 (fls. 276).

VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail: contato@clebercardosoleiloes.com.br.

OBS: A venda será efetuada em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil (§ 1º 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.), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao Juízo da causa”.

Fica o executado, bem como os demais interessados, INTIMADOS das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. Dos autos não constam causa ou recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei.

São Paulo, 16 de julho de 2026

Dra. Renata Marques de Jesus
Juíza de Direito