

Edital de 1º e 2º Leilões On-Line e Intimação das partes

O Dr. **RAFAEL MORITA KAYO**, JUÍZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA/SP.

FAZ SABER aos que o presente virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, expedido nos autos da ação, que foram designados os dias e horas adiante mencionados, para realização de **LEILÕES ON-LINE** a cargo do Leiloeiro Oficial MARCELO FUAD CAVALLI YARID inscrito na JUCESP sob o nº 768, e-mail marceloyarid@bigleilao.com.br, devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do site **www.bigleilao.com.br**, leilões estes de bens a serem alienado judicialmente, observando-se que no 1º leilão, não se aceitará lance inferior a avaliação e, que no 2º leilão, a quem der e o maior lance oferecer, ficando vedado preço vil, assim considerado a critério do Excelentíssimo Juiz, nas datas e sob as seguintes condições:

1º Leilão:

Abertura: 08/06/2026 às 09:00 hs.

Fechamento: 12/06/2026 às 14:00 hs.*

Lance Mínimo: não se aceitará lance inferior à avaliação.

2ª Leilão:

Abertura: 12/06/2026 às 14:00 hs.

Fechamento: 10/07/2026 às 14:00 hs.*

Lance Mínimo: a quem der e o maior lance oferecer, ficando vedado preço vil (inferior a 60% do valor da avaliação), assim considerado pelo Excelentíssimo Juiz de Direito.

***Os horários dos fechamentos poderão ser prorrogados em virtude de eventual disputa.**

Processo Digital nº: 0001438-88.2019.8.26.0198

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Dissolução

Exequente: Ana Maria de Araujo Cavalheiro

Executado: José Roberto Cavalheiro

BEM PENHORADO

Um Terreno situado na Rua Juvenal Gomes do Monte, antiga Rua Lorena, lote 419 da planta 1/A da Cia. Fazenda Belém e Cachoeira, em zona urbana desta Cidade e Comarca de Franco da Rocha, que se inicia no marco n. 977, cravado no alinhamento da Rua Juvenal Gomes do Monte e junto da divisa do lote n. 421, de propriedade de José Correa dos Santos, daí segue com distância de 12,14m até encontrar o marco n. 978, daí segue com distância de 16,50m até encontrar o marco n. 979, daí segue com distância de 7,50m até encontrar o marco n.º 980, daí segue com distância de 4,55m até encontrar o marco nº 981, daí segue com distância de 4,55m até encontrar o marco n. 982, totalizando uma distância de 45,24m, confrontando em todos os pontos com a Rua Juvenal Gomes do Monte, do marco n.º 982, deflete a esquerda e segue com distância de 22,00m confrontando com uma viela sem nome até encontrar o marco n. 1004, daí, deflete a

esquerda e segue com distância de 30,15m, confrontando com uma viela sem nome, até encontrar o marco n. 1003, cravado junto a divisa do lote n. 421, de propriedade de José Corre dos Santos, daí deflete a esquerda e segue com distância de 40,00m, confrontando com a referida propriedade, até encontrar a marco n. 977, ponto de início desta descrição, encerrando a área de 1.140,00m², sendo que, para esta área houve projeto de desdobro, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, dividindo-a em quatro lotes, 419A, 419B, 419C 429D. Nessa conformidade, destacando-se LOTE 419A, que contém a área de 264,060, onde existe edificada uma casa residencial comendo três dormitórios (um é suíte), sala em dois ambientes, copa, cozinha, banheiro social, área de serviço, sendo que na parte abaixo tem uma garagem para três carros, com um banheiro e, na parte de cima da cara contém um salão livre com, mais ou menos, 75,00m² com banheiro. E ainda, acima deste salão, outra residência com dois dormitórios e banheiro num pavimento e mais uma cozinha e área de serviço no outro, construções essas com frente para a referida Rua Juvenal Gomes do Monte, que recebeu o n.º 349, R\$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais) em 03/2024, e será devidamente atualizado para a data do leilão

Imóvel nº 5 da Matrícula nº 51.493 da CRI de franco da Rocha/SP, tem sua inscrição cadastral nº 013-133-33-34-0261-000-00.

Rua Juvenal Gomes do Monte nº 349 – Companhia Fazenda Belém – Franco da Rocha - SP

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

A) À VISTA: Pagamento à vista do valor do lance ofertado, o arrematante deverá depositar mediante guia de depósito judicial no Banco do Brasil, o pagamento da integralidade do valor do lance no prazo de 24 (vinte e quatro) horas. Deixando o arrematante de depositar o valor no prazo, será imposta a penalidade prevista no art. 897 do CPC, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei ou no presente edital;

CONDIÇÕES DE VENDA: O ato observará o disposto nas normas e diretrizes que disciplinam o leilão eletrônico, salvo condições aqui expressas

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Correrá por conta exclusiva do arrematante a verificação do bem, qualquer ônus não mencionado neste edital, e as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, reintegração de posse e demais providências, nos termos dos Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste irão sub-rogar ao preço da arrematação; os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI do C.C, ou seja, será extinta, desde que o credor tenha sido devidamente notificado.

Comissão do Leiloeiro - O leiloeiro fará jus a uma comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 13 e 17 do provimento CSM 1.625/09). O pagamento deverá ser realizado em uma única vez, no prazo até 24 horas após o término do leilão.

O valor não será devolvido ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou razões alheias à sua vontade, e deduzidas as despesas ocorridas. O leiloeiro tem direito a 2% em caso de Adjudicação sobre a avaliação a ser paga pelo Exequente; 2% sobre o valor de avaliação no caso de remissão a cargo do Executado; 2% sobre o valor do acordo a cargo das partes em caso de realização de acordo, para ressarcimento de despesas.

Para a hipótese de não ser efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do NCPC, porém ficará o lançador obrigado a pagar a comissão do Leiloeiro sob pena de execução nos moldes do Artº 39 do Decreto 21.981/32.

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela arrematação (art. 892, §1º CPC), participará dos leilões, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, e se caso exceder o seu crédito, o mesmo depositará o valor excedente, dentro de 3 (três) dias. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

O auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 880, §2º do CPC.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor devidamente aceito pelo MM. Juízo da execução.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário, se o caso. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal de bem, a alienação se fará sobre sua a integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel (art. 843, § 1º e 2º, e 894, §1º do CPC), no entanto, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota parte calculado sobre o valor da avaliação.

Para participar do leilão é necessário o cadastramento no site www.bigleilao.com.br, bem como o envio das documentações solicitadas.

Pelo presente edital fica os EXECUTADOS, USUFRUTUÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS, devidamente intimados da designação supra, caso haja eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, e que

ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente edital, o qual será publicado na forma do Artº 887, §2º do NCPC e afixado na forma da lei. Dado e passado nesta cidade de FRANCO DA ROCHA, 29/03/2026.

RAFAEL MORITA KAYO
Juiz de Direito