5ª VARA CÍVEL – FORO DE FRANCA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) dos direitos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SAMUEL DAVI DA SILVA FREITAS (CPF/MF Nº 397.081.358-10)** e seu cônjuge, se casado for; bem como do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Sergio Jorge Filho, da 5ª Vara Cível – Foro de Franca, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA FRANCA II (CNPJ/MF Nº 42.408.531-0001-68)** em face de **SAMUEL DAVI DA SILVA FREITAS (CPF/MF Nº 397.081.358-10),** nos autos do **Processo nº 1012887-56.2024.8.26.0196**, e foi designada a venda dos direitos do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Rubens Rodrigues de Barros, n° 100, Quadra D - Casa 38 D, Jardim Nossa Senhora das Graças, Franca/SP – CEP: 14407786 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: CASA nº 38D - QUADRA D, (anteriormente em construção), localizada no empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VIDA NOVA FRANCA II", situado na cidade e comarca de Franca-SP, com acesso pela Rua Rubens Rodrigues de Barros (anteriormente denominada RUA DEZ) (TRECHO A) e seu respectivo terreno com a seguinte descrição: Considerando-se como referência quem da Via de Circulação Interna "5" olha para a unidade autônoma, faz frente para Via de Circulação Interna "5", onde mede 7,00m; do lado direito confronta com a Casa 37D, onde mede 16,60m; do lado esquerdo confronta com a Casa n° 39D Conde mede 16,60m; e nos fundos confronta com a Casa nº 36D, onde mede 7,00m, encerrando uma área de 116,20m². Contém, neste terreno, uma construção térrea com 2 (dois) dormitórios, com área construída privativa de 47,31m² e 68,89m² de área exclusiva ocupada pelo jardim e quintal, dos quais 11,25m² refere-se à uma área para estacionamento de veículo. A área construída privativa de 47,31m² somada à área construída comum de 0,5504m², totaliza uma área total de construção de 47,8604m² Possui, também, em relação às partes comuns do condomínio, a área comum de terreno de 91,3786m², totalizando uma área de terreno de 208,5786m² e a fração ideal de 0,7426% do terreno do condomínio. O imóvel onde será construído o empreendimento tem acesso pela Rua Rubens Rodrigues de Barros (anteriormente denominada Rua Dez) (Trecho A) na divisa com a Rua Quatorze e confrontando com Prolongamento da Estrada Municipal B, Alargamento 1 - Rua Antonio Carlos Miranda e com a Rua Vinte e Sete (Trecho B) e é constituído pelo lote nº 1 da quadra n° 10, no loteamento denominado JARDIM NOSSA SENHORA DAS GRACAS, encerrando a área de 28.085,89 m².

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	1.43.16.004.01.94	
Matrícula Imobiliária n°	89.954	2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca-SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	14/01/2020	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal - CEF
Av. 09	27/01/2026	Penhora Exequenda	Proc. nº 1012887-56.2024.8.26.0196	Condomínio Residencial Vida Nova Franca II

OBS.: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 02 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R$ 86.364,04 (Mai/2025 – Ev. 63). Aperfeiçoada a arrematação dos direitos aquisitivos, o arrematante ficará sub-rogado na posição jurídica e nas obrigações do executado perante a credora fiduciária (Decisão de Ev. 126). Eventual saldo da arrematação será utilizada para pagamento da Alienação Fiduciária.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 200.000,00 (Abr/2026 – Avaliação ao Ev. 107). **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$ 204.592,02 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R$ 4.970,74 referente aos débitos condominiais (Ago/2026 - Ev. 123) e R$ 463,10 referente aos honorários advocatícios. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

02 – DATAS: A Praça Única terá início no dia **04 de dezembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 15 de dezembro de 2026 às 15 horas e 30 minutos.**

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no artigo 895, do Código de Processo Civil (Decisão de Ev. 126). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 3 (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, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130,

parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, incumbindo-lhe ainda a assunção das obrigações do contrato de financiamento fiduciário para a consolidação da propriedade ou sua quitação perante a credora fiduciária (Decisão de Ev. 126).

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 17 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. PAULO SERGIO JORGE FILHO
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis