EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação de **MARIA LUCÉLIA ALVES DE MACEDO**, CPF/MF nº 294.511.338-44 e do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, nos autos do **Proc. nº 102603-34.2023.8.26.0196** em tramitação perante a 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Franca - SP, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JESUÍTA FERREIRA**, inscrito no CNPJ/MF nº 35.882.179/0001-32, devidamente representado por seu representante legal.

O Dr. **RODRIGO MIGUEL FERRARI**, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar - Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056 realizará o **LEILÃO ON-LINE** através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** ("Gaia Leilões"), em condições que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE A PARTE EXECUTADA possui sobre o seguinte bem: imóvel registrado sob a matrícula nº 88.817, do 2º CRI Franca/SP, que consiste em um apartamento n.º 41, bloco M, do Condomínio Residencial Jesuíta Ferreira, situado na cidade de Franca/SP, com frente para a Rua Cláudio Poppi, n.º 3400, bairro Chácaras São Paulo, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Maria Lucelia Alves de Macedo, CPF nº 29451133844, RG nº 42.233.723-7 SSP/SP.

LOCAL DO BEM: Rua Cláudio Poppi, 3400, Bloco M, Apto. 41 – Chácaras São Paulo.

AVALIAÇÃO DO BEM: **R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**, em maio de 2026, conforme homologação anexada às fls. 342.

DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES:

1. Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: R.2 (27/07/2018) registro Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal.
2. Av.5: Cadastro Contribuinte Municipal 1.13.08.005.40.13
3. Consta no processo às fls. 214/245, manifestação da Caixa Econômica com a indicação da dívida em fevereiro de 2025 no montante de R$ 102.173,16.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 2.240,46 (*dois mil, duzentos e quarenta reais e quarenta e seis centavos*), JUNHO de 2026, conforme planilha acostada às fls. 352, que será oportunamente atualizado pelo exequente.

VISITAÇÃO: Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visitação depende de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer, especialmente quando este estiver na posse do executado. Ressalta-se que a arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

DATA DAS PRAÇAS

- PRAÇA ÚNICA começa em 30/11/2026, às 10h00min, e termina em 07/12/2026, às 10hs00min

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (*sessenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24h após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

PAGAMENTO À VISTA: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até 24h do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCGJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações,

decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação, no prazo de até 24h úteis a contar do encerramento, através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até 24h do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação e comissão serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

INADIMPLEMENTO DA COMISSÃO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) 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(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, 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. A alienação será realizada em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar - Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056.

DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaialeiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Ficam os requeridos MARIA LUCÉLIA ALVES DE MACEDO, CPF/MF nº 294.511.338-44 e do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, e demais interessados INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a

intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Franca, 23 de outubro de 2026.

Dr. RODRIGO MIGUEL FERRARI

Juiz de Direito