

### **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do requerido **ALEX DOS SANTOS DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 307.037.828-51, do credor hipotecário/fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, e demais interessados. O **DR. LUIS CESAR BERTONCINI**, MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de título Extrajudicial** - em que **CONDOMÍNIO MORADAS MARÍLIA I** move em face do referido requerido - Processo nº **1009152-95.2020.8.26.0344** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 23/07/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 28/07/2026 às 14:15h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 18/08/2026 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br).

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

**DOS DÉBITOS:** Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. 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.

**DA REMIÇÃO OU DESISTÊNCIA:** Em caso de remição ou desistência da praça pelo exequente após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro ou, em caso de composição, deverá declinar na minuta de acordo quem arcará com tais despesas, sob pena de o executado suportá-las integralmente.

**DA DESOCUPAÇÃO:** Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Alex dos Santos Silva, quando da penhora.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. **Eventuais propostas de arrematação parcelada deverão ser limitadas a até 15 parcelas mensais, mantendo-se o percentual de entrada.**

**RELAÇÃO DO BEM: Direitos fiduciantes sobre Imóvel residencial com A.T 95,00m² -**  
**DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** Casa 56 (MODELO M40A-QUADRA B) do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

MORADAS MARÍLIA I - EM CONSTRUÇÃO, localizado na Avenida Sigismundo Nunes de Oliveira, anexo ao BAIRRO ALTOS DO PALMITAL de Marília-SP, com fração ideal de 0,1704% das áreas comuns, **área privativa de terreno de 95,00 m<sup>2</sup>**, medindo 5,00 m de frente para a Via de Acesso 4, 19,00m do lado direito de quem da referida via olha para o imóvel, confrontando com a casa 58, 19,00m do lado esquerdo, confrontando com a casa 54, e 5,00m nos fundos, confrontando com a área verde, sendo 40,47m<sup>2</sup> de edificação e 54,53m<sup>2</sup> de área livre, circulação e recuo frontal destinado à acesso e estacionamento de um automóvel de passeio médio. **Consta na Av. 05** que a fração ideal desta ficha complementar, destinada à moradia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) não poderá ser objeto de rememoração pelo prazo de 15 anos, contados a partir da data de celebração do contrato. **Consta na Av.06** que a) a unidade desta ficha complementar foi construída, tendo recebido o nº 730 da Av. Sigismundo Nunes de Oliveira; b) foi instituído parcialmente o condomínio sobre a fração ideal desta ficha complementar, estando a respectiva convenção registrada no livro 3 desta serventia sob nº 15.998; c) a presente ficha complementar passa a ser designada matrícula 48.523. **Consta no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 568/602**, realizado pelo Perito em 11/02/2025, que o imóvel objeto deste Parecer Mercadológico, está devidamente registrado na matrícula de n.º 48523, do 2º CRI da Comarca de Marília-SP, cadastrado perante PMM - (Prefeitura Municipal de Marília ) sob o número de contribuinte n.º 9885600. Condomínio composto por 586 casas – Programa carta de crédito; Nível de Segurança: Portaria com câmeras, cancelas, gradil; Área existente verde no condomínio (representativa); Paisagismo – possui e os cuidados são necessários, jardins, praças e bosque; Gás – GLP; Arquitetura portaria e condomínio - simples; Lazer - Salão de festas, quadra de areia, quadra poliesportiva; play ground - praças de convivência, campo de futebol, quiosque. Infra estrutura total: rede de água, galerias, esgoto, calçadas, pavimento asfáltico, telefonia/internet fibra óptica, natureza do terreno do imóvel avaliando: seca; topografia do i.a: plana/nível da rua; topografia do condomínio: plana/levemente ondulada; fração do terreno 0,1704%. \*Área do terreno e construção conforme certidão de valor venal - PMM A.T 176,82 m<sup>2</sup>; A.C 40,47 m<sup>2</sup>; Área de construção conforme matrícula - A.C 40,47 m<sup>2</sup>; Área de terreno privativa conforme matrícula - 5,00 x 19,00= 95,00 m<sup>2</sup>; Área telheiro garagem aproximado 20,00m<sup>2</sup>; Área construída aproximada inacabada 20,00m<sup>2</sup>. Projeto arquitetônico normal; Entrada comum; Garagem para 1 auto coberta-telheiro metálico 20,00 m<sup>2</sup>; 1 sala 2 ambientes tv/visita; 1 cozinha; 2 dormitórios; 1 wc box de vidro/azulejos revestimento de parede; Fundos - área construída telheiro aproximado área de serviço + 1 despejo/cômodo inacabado 20,00m<sup>2</sup>; Acabamento: fechaduras e dobradiças qualidade normal; Metais/louças sanitárias qualidade normal; Piso interno: cerâmico; Externo: cimento/concreto; Pintura: interna e externa: necessária manutenção; Esquadrias: janelas de ferro/alumínio; Portas de madeira; Iluminação: luminárias/interruptores/tomadas qualidade normal; Características da Região: O referido condomínio está localizado em área Residencial/Comercial. A proximidade com o Distrito industrial da Zona Norte, beneficia a liquidez para a venda e locação dos imóveis na região. Trata-se de uma via pavimentada com sentido duplo, e importante destacar pela proximidade com Faculdades FAIP/FAEF, Centro de Exposição Examar, centro de saúde, pequenos mercados, posto de combustíveis e demais segmentos comerciais. Melhorias Públicas: O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma Zona (Zr 1) com permissão para construção de condomínios residenciais horizontais, comerciais e demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município. Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, fibra óptica, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano. **Imóvel localizado na Avenida Sigismundo Nunes de Oliveira, nº 730, Condomínio Moradas Marília I, Casa 56, Marília/SP. Imóvel matrícula nº 48.523 do 2º CRI de Marília/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **R.04-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF); **Av.07-** PENHORA dos direitos fiduciantes sobre o imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 683/688**, débito decorrente dos encargos condominiais no valor de **R\$ 37.866,68** (trinta e sete mil, oitocentos e sessenta e seis reais e sessenta e oito centavos), atualizada em 17/07/2025. **Consta em fls. 756**, débitos decorrentes da **Alienação Fiduciária (R.04)**, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF), nº do Contrato 855552550136.6, em nome do mutuário Sr. Alex dos Santos da Silva, no valor de **R\$ 49.069,78** (quarenta e nove mil, sessenta e nove reais e setenta e oito centavos), atualizado em 21/01/2026. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Marília/SP**, em **03/06/2026**, **não foram constatados débitos.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 235.809,73** (duzentos e trinta e cinco mil, oitocentos e nove reais e setenta e três centavos), para Junho/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Marília/SP, 15 de Junho de 2026.

**DR. LUIS CESAR BERTONCINI**

MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP