

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **SANTA ONDINA AGROPECUÁRIA LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 59.305.482/0001-30 na pessoa de seu representante legal, do interessado **ROBERTO STOCCO** inscrito no CPF sob nº 027.083.458-34, **e demais interessados**. O **DR. GILBERTO FERREIRA DA ROCHA**, MMº. Juiz de Direito da 2ª 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIMAVERA e outro** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0016628-12.2017.8.26.0344** - 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, O 1º Leilão terá início no dia **01/10/2026 à partir das 15:45h**, e encerramento no dia **07/10/2026 às 15:45h**; 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 **27/10/2026 às 15:45h (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 apreendido estão disponíveis no site 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, 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 DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem Santa Ondina Agropecuária LTDA., 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: Na hipótese de parcelamento, admite-se o depósito de pelo menos vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

RELAÇÃO DO BEM: Apartamento com duas vagas de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Apartamento nº 120, situado no 12º andar do Edifício Primavera, situado na Avenida Sampaio Vidal, nº 191-A, Bairro Barbosa, nesta cidade, com a **área útil construída de 195,00 metros quadrados**; área de uso comum de 39,564375 metros quadrados, totalizando uma **área total de 234,564375 metros quadrados**, correspondendo a 2,50547% da fração ideal do terreno e duas vagas na garagem, possuindo cada uma 29,00 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,309761%. O Edifício encontra-se construído em terreno com

a área de 1.914,00 metros quadrados, descrito na matrícula nº 13.351, deste cartório. **Consta na Av.05** que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Marília sob nº 835223. **Consta no Auto de Avaliação de fls. 512**, realizado pelo Oficial de Justiça em 01/11/2021, que o local é provido de área comum com piscina e academia. O apartamento está locado para terceiros. **Consta no Laudo Pericial de fls. 839/896**, realizado pelo Perito em 12/11/2023, que o entorno imediato do imóvel encontra-se em uma ZEC-2 (Zona Especial de Corredores 2) em uma Via Arterial (Av. Sampaio Vidal), dado que significa condições especiais de aproveitamento dos terrenos e uso comercial (o uso residencial verticalizado é incentivado). O imóvel situa-se em região central da cidade de Marília, servida por infraestrutura e comércio abundantes, coleta de resíduos sólidos, água potável, rede de dados, próximos de hospitais, clínicas, escolas, acesso facilitado a rodovias, vias asfaltadas, sistema público de transporte, água, luz e esgoto. Trata-se de edificação em concreto armado e fechamento de alvenaria. As tubulações hidráulicas são majoritariamente embutidas, dado que acaba dificultando manutenções. As janelas são de tamanho adequado e pelo fato dos apartamentos terem duas fachadas, cria-se corrente de vento favorável ao controle climático. O pé direito da edificação é confortável e os ambientes bem dimensionados. A edificação está bem ajustada com o entorno, potencializando o uso de infraestrutura urbana através do adensamento realizado pela verticalização. Trata-se de um dos edifícios mais icônicos da cidade de Marília. De forma geral, encontra-se em bom estado de conservação, embora haja patologias (infiltrações na laje principal) e inadequações quanto a legislações atuais, principalmente quanto à acessibilidade da portaria, que é acessada por degraus. A infraestrutura de lazer está em boas condições, embora apresente as já mencionadas patologias e a piscina não possui acessibilidade tanto no acesso quanto no uso, ambos itens exigidos na legislação atual. O edifício possui pequena academia em área seccionada da área comum por divisórias de vidro. O sistema de lazer também apresenta bom padrão de conservação, embora haja consideráveis marcas de uso dos equipamentos, louças e maçanetas. O estacionamento revela diversas infiltrações. Em alguns pontos, foram instaladas bandejas para captar as águas das infiltrações de modo a que elas não pinguem sobre os carros e sejam encaminhadas por canos para pontos de drenagem. Trata-se de imóvel com revestimentos e equipamentos/louças de padrão médio-bom, já marcados pelo uso ao longo dos anos. Áreas dos Quartos: O estado de conservação na área dos quartos é média-bom, tendo em vista deslocamentos em portas, espelho da suíte com manchas e descolamento de placas no forro do sanitário do hall de entrada. Área da sala/cozinha/área de serviço: O estado de conservação é bom, com um piso nobre na área da sala de estar/jantar. O imóvel passou por alterações da planta original, a saber: A - Porta interligando hall do banheiro com a sala de jantar foi fechada. Também foi demolida parte da parede de separação entre a sala de estar/jantar de modo a favorecer a integração entre os ambientes. B - Foi acrescentada parede e porta no hall do lavabo, separando o hall em dois, e criando-se uma porta nova com acesso direto entre o ambiente identificado como dormitório de empregada e lavabo. C - Ao agrupar dois quartos, cria-se um quarto de padrão distinto do comercialmente costumeiro além de diminuir o número total de quartos, restringindo as possíveis formas de ocupação do imóvel (o acesso a um dos quartos foi fechado). D - Não é mais comum que os funcionários domésticos morem na casa em que trabalham, assim, integrar um quarto de porte equivalente aos demais anteriormente com acesso separado da área íntima traz benefícios comerciais. E/F - A área designada como closet no projeto original foi transformada em um sanitário ampliado, no entanto foram mantidos os óculos do closet, e com isso o acesso ao vaso sanitário e a pia se dá por um pequeno degrau que acessa uma base de cerca de 60 cm. Essa ação é completamente fora dos padrões de uso de sanitários, podendo causar acidentes de uso. **Imóvel localizado na Avenida Sampaio Vidal, nº 191-A, Apartamento nº 120, Edifício Primavera, Bairro Barbosa, Marília/SP. Imóvel matrícula nº 25.661 do 1º CRI de Marília/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.17-** PENHORA do imóvel, expedida nestes autos. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Marília/SP**, em **19/08/2026**, foram constatados débitos no valor de **R\$ 123.541,42** (cento e vinte e três mil, quinhentos e quarenta e um reais e quarenta e dois centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 885.659,34 (oitocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e

cinquenta e nove reais e trinta e quatro centavos), para Agosto/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 1.235/1.248**, o débito exequendo no valor de **R\$ 619.794,54** (seiscentos e dezenove mil, setecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), atualizado em 05/11/2025.

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, 24 de Agosto de 2026.

DR. GILBERTO FERREIRA DA ROCHA

MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP