5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **HBF INCORPORAÇÕES SC LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 00.818.537/0001-63, na pessoa de seu representante legal, do interessado **CONDOMÍNIO COMERCIAL LAVÍNIA**, **e demais interessados.** A **DRA. ANGELA MARTINEZ HEINRICH,** MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bens imóveis, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **ADRIANO CERINO e outro** move em face do referido requerido – Processo nº **0013575-62.2013.8.26.0344 -** 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 1° Leilão terá início no dia 12/02/2027 à partir das 15:00h, e encerramento no dia 16/02/2027 às 15:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 08/03/2027 às 15:00h (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**.

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 adequarem 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 HBF Incorporações SC LTDA (fls. 172), na pessoa de seu representante legal, quando da penhora.

DA REMISSÃO OU DESISTÊNCIA: Ressalte-se que em caso de remissão após o início do leilão eletrônico, a parte que remiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Em caso de composição, na mesma oportunidade, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena de a executada suportá-los integralmente. Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o artigo 775, do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública, nos termos do § 1º, do artigo 7º, da Resolução CNJ nº236/2016.

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. Todos os lances, assim como a pretensão em adquirir de forma parcelada deverão, obrigatoriamente, ser oferecidos diretamente no sistema do Gestor. Acréscimo mínimo obrigatório no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), para o fim de lanços superiores ao lanço corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

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.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01) Salão comercial - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: **Salão 4** no térreo do CONDOMÍNIO COMERCIAL LAVÍNIA, localizado nas Ruas Quitéria Pereira nº 381, Benedita dos Santos Coube nº 134 e Armando de Oliveira Rocha Filho nº 580, Marília-SP, confrontando na frente com a Rua Quitéria Pereira, à direita de quem da rua olha para o salão com o Salão 5 e à esquerda com o Salão 3, com fração ideal de 6,23612% das áreas comuns, área privativa de 63,39m2 e área total de 82,56m2. **Consta** no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** de **fls. 265/323 (do proc. digital)**, realizado pela Perita em 16/11/2021, que trata-se de um imóvel comercial, constituído de um prédio em alvenaria e o seu respectivo terreno medindo 82,56 metros quadrados, estado de conservação bom e idade do imóvel de 5 anos. O terreno é ocupado por uma edificação, compondo várias salas em condomínio. O imóvel está localizado em uma região distante do centro da cidade, é ocupada por imóveis, com características mistas, com predominância residencial e padrões que variam de médio a popular. A localização é constituída por região mista, com edificações residenciais e comerciais, para chegar ao referido imóvel, é utilizada a Rua Washington Luiz que interliga o centro à região norte da cidade e que permitem o acesso à rodovia do contorno facilitando o escoamento dos veículos. A Rua Quitéria Pereira é paralela com a Rua Amando de Oliveira Rocha Filho e destaca-se por estar bem localizado, próximo ao centro comercial do bairro, onde estão inseridos, vários comércios, tais como: lojas, farmácias, padarias, supermercados, escolas municipais e posto de saúde. **Imóvel localizado na Rua Quitéria Pereira, nº 381, Benedita dos Santos Coube, nº 134, e Armando de Oliveira Rocha Filho, nº 580, Salão nº 04, Condomínio Comercial Lavínia, Marília/SP. Imóvel matrícula** nº **55.010** do **2º CRI** de **Marília/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.02-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 1017652-24.2018.8.26.0344, movida por Roldão de Souza Lobo; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0034314-90.2012.8.26.0344, movida por Silvana Aparecida Brandão de Lima. **Consta** em **fls. 414**, penhora no rosto dos autos, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0034314-90.2012.8.26.0344, movida por Silvana Aparecida Brandão de Lima.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 198.206,43 (cento e noventa e oito mil, duzentos e seis reais e quarenta e três centavos), para Novembro/2026.

LOTE 02) Salão comercial - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: **SALÃO 5** no térreo do CONDOMÍNIO COMERCIAL LAVÍNIA, localizado nas Ruas Quitéria Pereira nº 381, Benedita dos Santos Coube nº 134 e Armando de Oliveira Rocha Filho nº 580, Marília-SP, confrontando na frente com a Rua Quitéria Pereira, à direita de quem da rua olha para o salão com o Salão 6 e à esquerda com o Salão 4, com fração ideal de 5,78971% das áreas comuns, área privativa de 50,08m2 e área total de 76,65m2. **Consta** no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** de **fls. 265/323 (do proc. digital)**, realizado pela Perita em 16/11/2021, que trata-se de um imóvel comercial, constituído de um prédio em alvenaria e o seu respectivo terreno medindo 76,65 metros quadrados, estado de conservação bom e idade do imóvel de 5 anos. O terreno é ocupado por uma edificação, compondo várias salas em condomínio. O imóvel está localizado em uma região distante do centro da cidade, é ocupada por imóveis, com características mistas, com predominância residencial e padrões que variam de médio a popular. A localização é constituída por região mista, com edificações residenciais e comerciais, para chegar ao referido imóvel, é utilizada a Rua Washington Luiz que interliga o centro à região norte da cidade e que permitem o acesso

à rodovia do contorno facilitando o escoamento dos veículos. A Rua Quitéria Pereira é paralela com a Rua Amando de Oliveira Rocha Filho e destaca-se por estar bem localizado, próximo ao centro comercial do bairro, onde estão inseridos, vários comércios, tais como: lojas, farmácias, padarias, supermercados, escolas municipais e posto de saúde. **Imóvel localizado na Rua Quitéria Pereira, nº 381, Benedita dos Santos Coube, nº 134, e Armando de Oliveira Rocha Filho, nº 580, Salão nº 05, Condomínio Comercial Lavínia, Marília/SP. Imóvel matrícula** nº **55.011** do **2º CRI** de **Marília/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.02-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 1017652-24.2018.8.26.0344, movida por Roldão de Souza Lobo; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0034314-90.2012.8.26.0344, movida por Silvana Aparecida Brandão de Lima. **Consta** em **fls. 414**, penhora no rosto dos autos, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0034314-90.2012.8.26.0344, movida por Silvana Aparecida Brandão de Lima.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 184.017,97 (cento e oitenta e quatro mil, dezessete reais e noventa e sete centavos), para Novembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 459**, o débito exequendo no valor de **R$ 235.486,06** (duzentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e seis centavos), atualizado em 19/06/2026.

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, 13 de Novembro de 2026.

DRA. ANGELA MARTINEZ HEINRICH
MMºª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP