

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação da requerida **MARIA CÂNDIDA DE SOUSA** inscrita no CPF sob nº 297.061.168-69, do credor fiduciário (**Lote 01**) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, e demais interessados. O **DR. VALDECIR MENDES DE OLIVEIRA**, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de leilão único, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Alienação Judicial de Bens** - em que **JOÃO BATISTA DA CRUZ** move em face da referida requerida - Processo nº **1005415-84.2020.8.26.0344** - em que foi designada a venda dos bens descritos 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 Leilão Único terá início no dia 02/05/2025 à partir das 14:10h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 27/05/2025 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior ao valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem 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. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, 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.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01) Direitos sobre Imóvel com A.T 133,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: TERRENO designado LOTE "B" (P/ Lote 20), originário da subdivisão do lote 20, localizado na quadra nº 21, do loteamento denominado JARDIM EDISOM DA SILVA LIMA, nesta cidade de Marília-SP e 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo 9,50 metros de frente para a rua Josué Coan; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 14,00 metros confrontando com o lote 21; do lado esquerdo mede 14,00 metros confrontando com o Lote "A" (P/ Lote 20 - matrícula nº

38.163); e nos fundos, mede 9,50 metros confrontando com o Lote 19, encerrando uma **área de 133,00 metros quadrados**, distante 1,71 metros da rua Irene das Graças de Oliveira, medida esta em virtude de curvatura existente na esquina. Cadastro nº 8113301 da Prefeitura Municipal de Marília/SP. **Consta** na **Av.02** que sobre o terreno foi construído um prédio residencial em tijolos, com a área de 60,00 metros quadrados, sob nº 190 (cento e noventa), da Rua Josué Coan. **Consta** no **Laudo Técnico** de **fls. 125/149**, realizado pelo Perito em 20/06/2022, que o terreno está localizado na Rua Josué Coan, nº 190, Bairro Jardim Edison da Silva Lima, Marília/SP. O terreno corresponde ao lote B (p/ lote 20), originário da subdivisão do lote 20 da quadra 21. O Imóvel possui ampliações de área não descritas na matrícula e não regularizadas junto à Prefeitura de Marília. O imóvel avaliado foi qualificado, conforme NBR 14653-1 e NBR 14653-2: 1- Quanto ao uso: a) Residencial; 2 - Quanto ao tipo: c) Casa; 3 - Quanto ao agrupamento: d) Conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos); 5 - Características da região: Aspectos gerais - trata-se de um bairro predominantemente residencial com residências padrão médio/baixo; Aspectos físicos - O imóvel encontra-se localizado em terreno plano, sem vegetação e sem a presença de nascentes ou rios próximos; Localização - O imóvel está localizado na zona norte da cidade, próximo à Av. João Martins Coelho e Rodovia Transbrasiliana (BR-111), cujo acesso interliga a região ao centro da cidade; Uso e ocupação do solo - O imóvel encontra-se enquadrado na Zona Residencial de Interesse Social (ZR4), e conforme a Lei de Zoneamento nº 4455 no Art. 4º, trata-se de zona residencial de interesse social, onde estão instalados Núcleos do tipo COHAB, CECAP, CDHU; Infraestrutura - O bairro possui sistema viário de vias pavimentadas com asfalto, infraestrutura com abastecimento de água potável, coleta e direcionamento de resíduos de esgotos sanitários e abastecimento de rede de energia elétrica, com sistema de iluminação pública, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão. O bairro possui transporte coletivo abastecido por linhas de ônibus; Atividades existentes - Uso predominantemente residencial com comércios de pequeno porte tais como restaurantes, padarias e mercados; Equipamentos Comunitários - Foi identificada a existência de igreja, escola municipal e unidade básica de saúde nas proximidades; 6 - Caracterização do terreno: O lote "B" (p/ lote 20) é parte desmembrada do lote 20 da quadra nº 21 do loteamento denominado Jardim Edison Silva Lima, na cidade de Marília, São Paulo. O terreno onde o empreendimento foi implantado possui inclinação para o lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel. Para sua construção, foi executado movimento de terra e a residência foi edificada sobre terreno plano. De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes medidas: Mede 9,50 metros de frente para a rua Josué Coan; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 14,00 metros confrontando com o Lote 21; do lado esquerdo mede 14,00 metros confrontando com o Lote "A" (P/ Lote 20 - matrícula nº 38.163); e nos fundos mede 9,50 metros confrontando com o Lote 19, encerrando uma área de 133,00 metros quadrados, distante 1,71 metros da rua Irene das Graças de Oliveira, medida esta em virtude da curvatura existente na esquina; O lote é atendido por todas as infraestruturas disponíveis no bairro, tais como abastecimento público de água potável, coleta de resíduos e esgotos sanitários, rede de energia, telefonia e dados e sistema viário pavimentado; 7 - Caracterização das edificações e benfeitorias: De acordo com a descrição existente na matrícula, o terreno possui 133,00 metros quadrados e o imóvel possui 60,00 metros quadrados de construção. Foi identificada uma área não regularizada junto à prefeitura de Marília, que totaliza 28,50 metros quadrados de construção e 45,42 metros quadrados de telheiro. Portanto, a área total construída é de 87,58 metros quadrados. O imóvel possui garagem coberta para 2 veículos, 3 dormitórios, sala, sanitário social, copa e área de serviço, cobertura conjugada na garagem. Na área interna, o forro é feito de laje de concreto, as paredes são de blocos cerâmicos, o revestimento das paredes é de pintura com tinta látex sobre chapisco e reboco e possui azulejos até o teto no banheiro, cozinha e nas paredes hidráulica da área de serviço, o revestimento de piso é cerâmico em todos os ambientes. As portas de acesso externo ao imóvel são de ferro com vidros e as portas internas são de madeira, as janelas são de esquadria de ferro com vidros, do tipo veneziana de correr nos quartos, tipo de correr com vidros na copa, cozinha e sala e tipo basculante no banheiro. Na área externa, a garagem é coberta com estrutura de madeira e telhas tipo onduladas de fibrocimento e o piso é cerâmico. Foram identificadas melhorias e benfeitorias tanto na área interna quanto na área externa. Na parte frontal do imóvel, a área de

recuo foi coberta e é utilizada como garagem para veículos. Na área interna a cozinha foi transformada em copa e nos fundos a área ampliada foi utilizada como área de serviço, cozinha e um quarto. 8 - Edificações e benfeitorias não documentadas: As benfeitorias citadas acima não foram regularizadas junto à Prefeitura de Marília e totalizam uma área de 28,50 metros quadrados. Há área construída não averbada na matrícula, devendo o arrematante regularizar junto à municipalidade. **Imóvel localizado na Rua Josué Coan, nº 190, Marília/SP. Imóvel matrícula nº 38.164 do 2º CRI de Marília/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF). **Em consulta ao site da Prefeitura de Marília**, em 27/02/2025, foram constatados **débitos tributários** no valor de R\$ 270,71 (duzentos e setenta reais e setenta e um centavos).

Obs: Consta às fls. 79 débitos de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA, atualizado em 04/03/2021, sendo que o valor restante para quitação da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA era de **R\$ 7.400,80** (sete mil e quatrocentos reais e oitenta centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 141.242,44 (cento e quarenta e um mil, duzentos e quarenta e dois reais e quarenta e quatro centavos) para Fevereiro/2025.

LOTE 02) Um veículo marca Fiat, modelo Palio ED, ano de fabricação 1997, ano modelo 1998, cor cinza, combustível gasolina, Placa CQR6016, Renavam 00691738912.

ÔNUS: Em consulta ao sítio eletrônico que o Detran/SP e Senatran mantém na internet consta: Multas (R\$ 181,11); Multas Renainf (R\$ 717,10); Licenciamento: Exercício 2016. Em consulta ao site da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, em 27/02/2025, foram constatados débitos no valor de R\$ 2.186,72 (dois mil, cento e oitenta e seis reais e setenta e dois centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.479,00 (oito mil, quatrocentos e setenta e nove reais).

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, 05 de Março de 2025.

DR. VALDECIR MENDES DE OLIVEIRA

MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP