

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da executada **JULIANA RAMALHO DA SILVA** inscrita no CPF sob nº 308.804.808-23, do credor 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 **CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BENTO I** move em face da referida requerida - Processo nº **1003174-69.2022.8.26.0344** - 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 05/05/2025 à partir das 14:25h, e encerramento no dia 08/05/2025 às 14:25h; 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 28/05/2025 às 14:25h (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 imóvel a Sra. Juliana Ramalho da Silva, quando da penhora.

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.

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 DO BEM: Direitos sobre Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Unidade Autônoma sob nº 124, localizado no 2º pavimento do Bloco 01, do "Conjunto

Habitacional São Bento I", situado nesta cidade, na Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 170, Bairro Sítio Santa Rosa, com a área total de 52,0279 metros quadrados de construção, sendo 46,1100 metros quadrados de área privativa e 5,9179 metros quadrados de área de uso comum, com direito ao uso de uma (1) vaga de garagem; correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,3676% do terreno, descrito e caracterizado na matrícula n. 61.623, deste Serviço Registral. Cadastrado na P.M.M. sob nº 31193500. **Consta no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 215/247**, realizado pelo Perito em 17/09/2024, a descrição do Condomínio: 17 Torres x 16 Unidades de Apartamentos = 272 apartamentos; Piso térreo + 03 andares; Área privativa 46,11m²; Área total 52,0279m²; Fração ideal do terreno 0,3676%; Natureza do Terreno: Seco; Topografia do terreno do condomínio: Levemente declive/rua; Ar condicionado: Instalação individual; Portaria: Monitoramento eletrônico e pessoal; Arquitetura do prédio: Estilo fachada pintura acrílica - projeto normal; Paisagismo: possui pouco; Área de lazer: Salão de festas/Quadra poliesportiva; Área verde: possui pouca; Gás: GLP; Estado de conservação da torre externa: necessária manutenção; Estado de conservação da torre interna: necessita manutenção. Descrição da Unidade - Bom estado de conservação - Excitado o dormitório. Umidade na parede e patologia do piso estufado; Sem elevador; 01 vaga de garagem descoberta; 02 dormitórios; 1 W.C com azulejos meia parede / box de vidro; Sala 2 ambientes; Cozinha azulejos meia parede; Área de serviço; Revestimento dos WCs: cerâmico; Piso interno: piso cerâmico; Portas dos dormitórios: não estavam instaladas; Fechaduras e dobradiças de qualidade normal; Esquadrias de ferro/alumínio; Pintura interna: boa conservação - exceto 1 dormitório com manchas de umidade abaixo da janela; metais e louças de padrão simples; interruptores, tomadas e luminárias de padrão simples; Obs.: 01 dormitório - piso cerâmico patologia - assentamento estufado. Características da Região/Melhorias Públicas: A região do I.A é tradicionalmente conhecida pela proximidade com o SEST/SENAT/SESI, Supermercado Kawakami, diversos conjuntos habitacionais e demais segmentos de serviços. Ao lado do residencial, está localizada a USF SÃO BENTO, EMEI BEM TE VI. Todos os tipos de serviços e segmentos estão localizados próximos do I.A, fácil acesso às Rodovias, agências bancárias, templos/igrejas, clínicas odontológicas, lojas, escritórios de prestação de serviços, postos de combustíveis, panificadora, drogarias, mercados, etc. A região do I.A, não é passível de inundações. O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura com permissão para construção de condomínios residenciais e comerciais verticalizados, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município. Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, transporte coletivo, entrega postal. O estado de conservação do Empreendimento São Bento I é considerado regular, as torres encontram-se com pintura para manutenção regular/externamente, pavimentos internos pintura para manutenção regular, muros e divisas. Cadastro DAEM nº 12469533. **Imóvel localizado na Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 170, Apartamento nº 124, Bloco 01, Conjunto Habitacional São Bento I, Bairro Sítio Santa Rosa, Marília/SP. Imóvel matrícula nº 66.520 do 1º CRI de Marília/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.03- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (CEF). Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Marília, em 24/03/2025, constatou-se débitos no valor de R\$ 476,01 (quatrocentos e setenta e seis reais e um centavo). **Consta em fls. 192, débitos de alienação fiduciária** em favor da Caixa Econômica Federal de **R\$ 1.851,19** (um mil, oitocentos e cinquenta e um reais e dezenove centavos), atualizados em 20/06/2024 (Foi informado pelo banco credor que a dívida financiada era de R\$ 4.728,00 e que foi pago até 20/06/2024 o valor de R\$ 2.876,81).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 68.027,30 (sessenta e oito mil, vinte e sete reais e trinta centavos) para Março/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 Março de 2025.

DR. LUIS CESAR BERTONCINI

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