5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **JOSÉ LUIZ ZANCHIM** inscrito no CPF sob nº 305.600.398-91 e sua cônjuge/co-proprietária **MARIA APARECIDA CARDOSO LOPES ZANCHIM** inscrita no CPF sob nº 001.930.688-18, **e demais interessados.** O **DR. JAMIL ROS SABBAG,** MMº. Juiz 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 bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **JOSÉ APARECIDO LEM** move em face do referido requerido – Processo nº **0008598-46.2021.8.26.0344 -** 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 10/12/2025 à partir das 15:00h, e encerramento no dia 15/12/2025 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 02/02/2026 às 15:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **80%** (oitenta por cento) do valor da avaliação (desconto em consonância com o Art. 843, CPC).

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 nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. José Luiz Zanchim, 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 o executado 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, 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 vultuoso. 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: Imóvel residencial com A.T 363,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno compreendendo o lote nº dezenove (19), da quadra nº treze (13), do Bairro Jardim Marília, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Cedral, por 33,00 metros da frente aos fundos, **área de 363,00 metros quadrados**; confrontando de um lado com o lote nº 20; de outro lado com o lote nº 18; nos fundos com o lote nº 12 e, pela frente com a mencionada via pública; distante 11,00 metros da esquina da Rua das Margaridas e, localizado do lado par da numeração. Cadastrado na PMM sob nº 4639. **Consta** na **Av.02** que no imóvel objeto desta matrícula, foi construído, um prédio residencial em tijolos sob nº 18 da Rua Cedral, com área de 50,00 metros quadrados de construção. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 99**, realizado pelo Oficial de Justiça em 03/10/2024, que o prédio de tijolos foi reformado, sendo que sua área atual é de aproximadamente 110,00 metros de construção. **Imóvel localizado na Rua Cedral, nº 18, Marília/SP**. **Imóvel matrícula** nº **20.907** do **1º CRI** de **Marília/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.04-** PENHORA, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 831-00, movida por Otávio Rodrigues de Oliveira; **Av.05-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 1016168-42.2016.8.26.0344, movida por Mário Marangão Neto; **Av.06-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 1/2 do Imóvel, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 1016168-42.2016.8.26.0344, movida por Mário Marangão Neto; **Av.07-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 4ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 1017187-15.2018.8.26.0344, movida por Orlando Antônio de Mendonça; **Av.08-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 1/2 do Imóvel, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0007849-34.2018.8.26.0344, movida por Maria Luiza Bacelar de Oliveira; **Av.09-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 1/2 do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0007005-50.2019.8.26.0344, movida por Bruno Peres Barboza ME; **Av.10-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 1/2 do Imóvel, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0009824-57.2019.8.26.0344, movida por Espólio de Roque Miranda de Moraes; **Av.11-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 1/2 do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.12-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Marília/SP, no proc. nº 0011403-48.2019.5.15.0101, movida por Emanueli Carla Santos. **Consta** em **fls. 108/110**, que o imóvel penhorado nestes autos está sendo levado a leilão, no proc. nº 0011403-48.2019.5.15.0101, em trâmite perante a E. 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Marília/SP. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Marília/SP, em 20/08/2025, foram constatados débitos de IPTU referente às parcelas vincendas no valor de R$ 324,56 (trezentos e vinte e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 293.897,08 (duzentos e noventa e três mil, oitocentos e noventa e sete reais e oito centavos), para Agosto/2025.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de JOSÉ LUIZ ZANCHIM, que corresponde a 50% do imóvel terá desconto de 40% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não executada, não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 80% (50% da co-proprietária não executada + 30% que representa a cota parte do executado com desconto de 40%).

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, 20 de Agosto de 2025.

DR. JAMIL ROS SABBAG
MMº. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP