

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **EDIONES APARECIDO DOS SANTOS** inscrito no CPF sob nº 431.673.868-27, 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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO II** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1011584-24.2019.8.26.0344** - 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 23/07/2026 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 28/07/2026 às 14:05h; 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 18/08/2026 às 14:05h (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 nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Ediones Aparecido dos Santos, 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, 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. **Eventuais propostas de arrematação parcelada deverão ser limitadas a até 15 parcelas mensais, matando-se o percentual de entrada.**

RELAÇÃO DO BEM: Direitos fiduciantes sobre Apartamento com vaga de garagem

- DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Unidade autônoma sob nº 134, localizada no 3º pavimento do bloco 01, do "Conjunto Habitacional São Bento II", situado nesta cidade, na Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 220, 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 nº 61.624, deste Serviço Registral. Cadastrado na P.M.M sob o nº 31221100. **Consta no Auto de Avaliação de fls. 425**, realizado pelo Oficial de Justiça em 05/08/2022, que o imóvel encontra-se desabitado. **Consta no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 504/532**, realizado pelo Perito em 17/09/2025, que trata-se de um apartamento localizado na Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 220, Apartamento nº 134, 3º Pavimento, Bloco 01, Conjunto Habitacional São Bento II, Bairro Paulo C. Lara (Nova Marília), cadastrado na Prefeitura Municipal de Marília sob nº 31221100. Descrição do Condomínio: Piso térreo + 3 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: regular conservação; Área interna: não foi vistoriada; Valor do condomínio: R\$ 200,00 (duzentos reais). Descrição da Unidade 134 - Bloco I - Unidade padrão: Não foi vistoriada internamente; Sem elevador; 1 vaga de garagem descoberta; 2 dormitórios; 1 wc com azulejos meia parede; sala 2 ambientes; cozinha azulejos meia parede; área de serviço. 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. Próximo do Residencial São Bento, 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 classificado 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. **Imóvel localizado na Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 220, Bloco 01, Apartamento nº 134, Conjunto Residencial São Bento II, Bairro Sítio Santa Rosa, Marília/SP. Imóvel matrícula nº 66.796 do 1º CRI de Marília/SP.**

ÔNUS: Consta no referida matrícula: **R.03-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor de Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (CEF); **Av.05-** PENHORA dos direitos sobre o Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 554**, o **débito** decorrente da Alienação Fiduciária (**R.03**), junto à Caixa Econômica Federal (CEF), nº do contrato 872012100169-8, em nome do mutuário Sr. Ediones Aparecido dos Santos, no valor de **R\$ 4.206,09** (quatro mil, duzentos e seis reais e nove centavos), atualizado em 25/02/2026. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Marília/SP**, em **03/06/2026**, foram constatados débitos no valor de **R\$ 1.946,16** (um mil, novecentos e quarenta e seis reais e dezesseis centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 113.104,87 (cento e treze mil, cento e quatro reais e oitenta e sete centavos) para Junho/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 555, o débito exequendo no valor de **R\$ 46.655,28** (quarenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte e oito centavos), atualizado em **Março/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**. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Marília/SP, 12 de Junho de 2026.

DR. LUIS CESAR BERTONCINI

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