

EDITAL DE INTIMAÇÃO E LEILÃO JUDICIAL
2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MARÍLIA – SP

Edital de 1ª e 2ª Praças do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos(as) executados(as) e respectivos cônjuges, se casados(as) forem, **IZABEL CRISTINA SANTANA DA SILVA (CPF: 256.439.638-09)**, a Credora Fiscal e terceira interessada **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE MARÍLIA – SP**, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA movido por **JOSÉ ROBERTO NAZETI FERREIRA (CPF: 266.638.098-06)**. Processo nº **0005353-56.2023.8.26.0344**.

O **DR. GILBERTO FERREIRA DA ROCHA**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Marília – SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quanto este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimentos CSM 1625/2009, 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 236/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, através do portal de Leilões online **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), a Leiloeira Pública Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**, JUCESP nº **1.058**, levará a público pregão de venda e arrematação o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), tendo a **1ª PRAÇA início no dia 04/08/2026 às 13:00 horas e término no dia 07/08/2026 às 13:00 horas**, entregando-o(s) a quem maior valor ofertar, igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designada a **2ª PRAÇA com início no dia 07/08/2026 às 13:00 horas e término no dia 27/08/2026 às 13:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, onde serão aceitos lances de **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação, nos termos da decisão de fls. 252/253, e conforme artigos 885 e 891 do CPC, em seu Parágrafo Único: (*Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação*).

LOTE ÚNICO: A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 38.407 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARÍLIA – SP, tratando-se de uma *CASA RESIDENCIAL* com 171,79m² de área construída e assentada em terreno com 200,00m² de área total, assim descrita em sua respectiva matrícula: *“Um terreno compreendendo o lote nº 32, da quadra nº 10, do Bairro Vila dos Comerciantes I, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 05; por 20,00 metros da frente aos fundos; área de 200,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote nº 31; de outro lado com o lote nº 33; nos fundos com o lote nº 12 e pela frente com a citada via pública; distante 71,00 metros da esquina da Rua 09, em virtude da curvatura existente na esquina e, localizado do lado par da numeração”*. **CADASTRO MUNICIPAL: 7857200**. **LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Pastor Alfredo Rudizet, nº 86, Bairro Vila dos Comerciantes I, Marília – SP, CEP 17527-607. **AValiação DO BEM:** R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais) em março de 2024, conforme Laudo de Avaliação de fls. 79/98 dos autos. **AValiação ATUALIZADA DO BEM:** R\$ 240.246,51 (duzentos e quarenta mil, duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e um centavos) em junho de 2026, que será atualizada até a data da efetiva alienação do imóvel.

O BEM SERÁ VENDIDO NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA, SEM GARANTIA, CONSTITUINDO ÔNUS DO INTERESSADO VERIFICAR SUAS CONDIÇÕES ANTES DAS DATAS DESIGNADAS PARA A ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: Em **PRIMEIRA PRAÇA** o lance mínimo será igual ou superior ao valor da avaliação atualizada do bem, que será atualizada até a data do encerramento da Primeira Praça, e em **SEGUNDA PRAÇA** o lance mínimo será igual ou superior a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem**, que será atualizada até a data do encerramento da Segunda Praça.

ÔNUS / AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA: Não constam ônus reais ativos na Matrícula nº 38.407 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, conforme documento atualizado emitido em 11 de junho de 2026.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, haver recurso pendente de julgamento.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Constatam débitos de IPTU no valor de R\$ 991,94 (novecentos e noventa e um reais e noventa e quatro centavos), conforme extrato de débitos atualizado até fevereiro de 2025, juntado aos autos pela Fazenda Pública do Município de Marília, às fls. 175/177. Os débitos de natureza fiscal que recaiam sobre o bem imóvel, municipais, estaduais e ou federais, serão devidamente informados pelo órgão público nos autos, após intimação, atualizados e sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, constituindo obrigação do Arrematante a apuração da existência de eventuais débitos na hipótese da ausência destas informações nos autos.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; a expedição e o pagamento das Guias de Depósito Judiciais referentes às parcelas na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, bem como suas devidas comprovações nos autos; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do CPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). Se o credor não optar pela adjudicação, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal **igual ou superior 25%** do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em até **30 parcelas**. O arrematante deverá emitir as guias através do Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e juntada nos autos e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), de modo que esta forma de pagamento está sujeita a apreciação do juízo da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que esta seja mais vultosa (Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º e §9º do CPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

LANCES: Todos os lances e/ou propostas registradas no sistema eletrônico da CRIS LEILÕES possuem caráter irretroatável, irrevogável e intransferível, de modo que eventual arrematação será consolidada exclusivamente em nome do titular do cadastro que registrou os lances e/ou propostas. O sistema eletrônico da CRIS LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa e ofertar novos lances. Nos termos do art. 21 da Resolução 236 do CNJ, *“Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances”*.

COMISSÃO: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga, pelo Arrematante, à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão,** através de transferência bancária para a conta indicada, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará, desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida à Leiloeira, conforme artigos 39 e 40 do Decreto nº 21.981/32.

DA FRAUDE EM LEILÃO: A desistência da arrematação não será permitida, salvo nas hipóteses onde houver autorização por decisão judicial. O inadimplemento de qualquer das obrigações do Arrematante relacionados aos pagamentos, valores e prazos estabelecidos na Lei e neste Edital, poderá configurar fraude em Leilão nos termos do art. 358 do Código Penal. Nesse caso, o licitante inadimplente responderá civil e criminalmente pelas ações praticadas. A Leiloeira, nesta hipótese, fica autorizada a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que observados os limites e regras previstos neste Edital.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas com a remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, §7º da Resolução 236/2016 do CNJ. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a leiloeira fará jus à comissão prevista neste Edital, nos termos do art. 7º, §3º da Resolução 236/2016 do CNJ e do art. 267, §4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Mais esclarecimentos poderão ser obtidos através do Tel.: (11) 99989-2121 ou (11) 3034-2121, e-mail: juridico@crisleiloes.com.br, ou ainda no endereço da Leiloeira no Condomínio Empresarial THERA FARIA LIMA, situado à Rua Pais Leme, nº 215, conjunto 1011, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05424-150.

Fica(m) o(s) **EXECUTADOS(AS), na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), e demais interessados(as), INTIMADOS(AS)** das designações supra. Se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DR. GILBERTO FERREIRA DA ROCHA

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília – SP