

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **SEBASTIÃO JOÃO DE LIMA** (CPF: 042.190.758-44), **WALISSON LOPES LIMA** (CPF: 417.096.558-28), credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado **MUNICÍPIO DE MARÍLIA** (CNPJ: 44.477.909/0001-00), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0003895-33.2025.8.26.0344**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MARÍLIA/SP**, requerida por **MARIA IRENE LOPES LIMA** (CPF: 756.784.623-34).

A Dra. Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Prédio residencial sob nº 102 da Rua Louriz Queiroz Silva, com a área de 55,15m² (conf. Av.3(27/11/2012)) (Vide benfeitorias), antes Um terreno compreendendo o lote n. 12, da quadra n. 12, do Bairro Professor Antonio da Silva Penteado, nesta cidade, medindo 8,00 metros de frente para a Rua Louriz Queiroz Silva, por 20,00 metros de frente aos fundos; área de 160,00 metros quadrados; confrontando de um lado como lote nº 11; de outro lado com o lote nº 13; e nos fundos com o lote nº 37; distante 81,00 metros da esquina da Rua Tenente Doraci Marques - Prolongamento; medida essa em virtude da curvatura existente na esquina; localizado do lado par da numeração. **Contribuinte nº 7577500. Matrícula nº 57.339 do 01ª CRI de Marília/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 154/182 do processo principal, o imóvel é composto por uma sala, uma cozinha, um banheiro e dormitórios. Garagem coberta; com a área construída de 82,23m². O terreno é declive.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 57339, conforme **Av.3(27/11/2012)**, no terreno foi construído um prédio residencial de tijolos sob nº 102 da Rua Louriz Queiroz Silva, com a área de 55,15 metros quadrados. **R.4(22/02/2013)**, a propriedade do imóvel a 1) SEBASTIÃO JOÃO DE LIMA e sua mulher MARIA IRENE LOPES LIMA, na proporção de 50% e a 2) WALISSON LOPES LIMA, na proporção de 50%. **R.5(22/02/2013)**, Alienação fiduciária do imóvel a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.

OBS: Consta, às fls. 239/244 do processo principal, Ofício da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, datado de **04/01/2024**, informando a atual situação do contrato relacionado ao imóvel alienado fiduciariamente, descrito na matrícula nº 57.339 do 1º CRI da Comarca de Marília/SP:

"Contrato Habitacional nº: 844440259343-0

Data da Escritura: 13/02/2013

Valor da garantia: R\$ 81.902,72

Valor da dívida atual (01/01/2024): R\$ 40.166,38

Quantidade de parcelas contratadas: 300

Quantidade de parcelas remanescentes (04/01/2024): 170

Parcelas em atraso (04/01/2024): 02

Valores em atraso (04/01/2024): R\$ 1.096,36"

OBS¹: Conforme consta na r. Sentença, às fls. 249/253 do processo principal, a procedência da ação com a finalidade de "...2- DETERMINAR a venda dos direitos que as partes possui sobre o imóvel indicado na inicial em hasta pública,

pelo valor da avaliação partilhando-se o produto da alienação na proporção de 25% a autora, 25% ao réu Sebastião e 50% ao réu Wallison, consignando-se, todavia, inclusive no edital, **que o valor da venda será utilizado para quitação do financiamento imobiliário, comunicando-se oportunamente a credora fiduciária, e que somente o valor remanescente será rateado entre as partes...."**

OBS²: Conforme r. Decisão de fls. 03/04 do cumprimento de sentença, "...nos termos do art. 1.322, do Código Civil, terão preferência as partes e condôminos ao estranho, e entre os condôminos, aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e não as havendo, o de quinhão maior...."

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 237.798,62 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/07/2025 às 10h50min, e termina em 22/07/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 22/07/2025 às 10h51min, e termina em 11/08/2025 às 10h50min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 90% do valor da avaliação (2ª Praça). Acréscimo mínimo obrigatório o valor de **R\$5.000,00**, para fins de lance superiores ao lance corrente, conforme artigo 16 do Provimento CSM nº 1625/2009.

Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

5 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

8 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

9 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

10 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

11 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos SEBASTIÃO JOÃO DE LIMA, WALISSON LOPES LIMA, credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA, terceiro(a) interessado MUNICÍPIO DE MARÍLIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Marília, 23 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO