

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **MARLENE RAIMUNDO DE SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 099.668.788-23; e **ISRAEL DE ALMEIDA LIMA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.062.218-77; **bem como do promitente vendedor LEVY SO IMOVEIS-CONSULTORIA DE IMOVEIS SC LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.781.283/0001-94.

A Dra. Michelli Vieira do Lago Ruesta Changman, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **ISRAEL DE ALMEIDA LIMA** em face de **MARLENE RAIMUNDO DE SOUZA - Processo nº 0002303-46.2025.8.26.0281 (Principal nº 1004929-55.2024.8.26.0281)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/09/2026 às 12:00 h** e se encerrará **dia 24/09/2026 às 12:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 24/09/2026 às 12:01 h** e se encerrará no **dia 16/10/2026 às 12:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. A parte, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa da parte (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Caso seja celebrado acordo acarretando a suspensão do leilão, fica a parte obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro responsável pelo leilão de 2% (dois por cento) do valor do acordo que vier a ser homologado.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal da parte não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 23.764 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Um terreno na Rua Jamaica, constituído pelo Lote 03 da Quadra "13" do Loteamento "Jardim das Nações", no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 10,00m de frente para a referida Rua; 25,00m de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo com o Lote 02, do direito com o Lote 05, e nos fundos mede 10,00m, confrontando com parte do Lote 01, encerrando a área de 250,00m². **Consta na Av.01 desta matrícula** que existe sobre o imóvel, em sua maior área, uma servidão de passagem de linha de transmissão Ilha Solteira-São Paulo, em uma área de 1,85,70ha, em favor de CENTRAIS ELÉTRICAS DE SÃO PAULO S/A. **Consta no Laudo de Avaliação** que imóvel se encontra localizado na Rua Jamaica, 367, bairro Jardim das Nações, Itatiba/SP, e possui área construída composta por uma edificação principal de 90 m² e uma área secundária de 45,00 m², totalizando 135 m² de área construída.

Contribuinte nº 41211-14 88-00762-0-0323-00000. Consta no site da Prefeitura de Itatiba/SP débitos tributários no valor de R\$ 183,25 (22/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itatiba, aos 23 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Michelli Vieira do Lago Ruesta Changman
Juíza de Direito