VARA ÚNICA DA COMARCA DE JUNQUEIRÓPOLIS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **ALBA SILVA MACHADO** inscrita no CPF sob nº 725.059.078-20, do interessado **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU** inscrito no CGC sob nº 47.865.597/0001-09, **e demais interessados.** O **DR. GUILHERME FACCHINI BOCCHI AZEVEDO,** MM°. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Junqueirópolis - 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 **Execução Fiscal** - em que **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRÓPOLIS** move em face da referida requerida – Processo nº **1500760-82.2018.8.26.0311 -** 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 23/10/2025 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 28/10/2025 às 14:35h; 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 18/11/2025 às 14:35h (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 atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem/direito será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para alienações judiciais eletrônicas. 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/direito. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem/direitos, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Alba Silva Machado, quando da penhora,

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, 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.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do

CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos possessórios sobre Imóvel residencial com A.T 218,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 13 da quadra "D" localizado na zona urbana desta cidade, município e Comarca de Junqueirópolis, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL CRISTO REDENTOR", com a **área de 218,00 metros quadrados**, confrontando-se pela frente, onde mede 10,90 metros com a Rua Mato Grosso, pelo lado direito, onde mede 20,00 m., com o lote 12; pelo lado esquerdo, onde mede 20,00 m., com o lote 14; e pelos fundos, onde mede 10,90 m., com o lote 8. Existindo sobre o referido imóvel uma unidade habitacional, tipo TII3A – versão II, em bloco cerâmico, contendo sala, copa/cozinha, um dormitório e banheiro, medindo 39,57 metros quadrados de área construída, sob o nº 87 da Rua Mato Grosso. Cadastro Municipal nº 15007700. DESCRIÇÃO DO AUTO DE AVALIAÇÃO DE FLS. 161: **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 161**, realizado pelo Oficial de Justiça em 07/03/2024, que trata-se de imóvel constituído pelo lote de terreno sob nº 13 da quadra "D" localizado na zona urbana desta cidade, Município e Comarca de Junqueirópolis, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL CRISTO REDENTOR", com a **área de 218,00 metros quadrados**, confrontando-se pela frente, onde mede 10,90 metros com a Rua Mato Grosso; pelo lado direito, onde mede 20,00 m., com o lote 12; pelo lado esquerdo, onde mede 20,00 m., com o lote 14; e pelos fundos, onde mede 10,90 m. com o lote 8. Existindo sobre o referido imóvel uma unidade habitacional, tipo TII3A – versão II, em bloco cerâmico, contendo sala, copa/cozinha, um dormitório e banheiro medindo 39,57 metros quadrados de área construída, sob o nº 87 da Rua Mato Grosso. **Imóvel localizado na Rua Mato Grosso, nº 87, Junqueirópolis/SP**. **Imóvel matrícula** nº **6.448** do **CRI** de **Junqueirópolis/SP**.

ÔNUS: Consta em **fls. 194/198**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Junqueirópolis/SP, no valor de R$ 4.851,52 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos), atualizado em 19/05/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 128.304,12 (cento e vinte e oito mil, trezentos e quatro reais e doze centavos) para Agosto/2025.

OBS¹: A matrícula do referido imóvel encontra-se em nome da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, no entanto, não há nos autos manifestação desta parte quanto à eventual dívida remanescente em contrato de compra e venda do imóvel. Conforme **contrato de compromisso de venda e compra** constante às **fls. 46/57**, foi formalizada a aquisição do referido imóvel pela Sra. Andrea Simone Marcuri. No entanto, na **decisão** de **fls. 115/116**, **foi atribuída** à **Sra. Alba Silva Machado** (executada nestes autos**)**, na qualidade de compromissária compradora, a **responsabilidade pelos referidos direitos**, sendo ela também identificada como responsável tributária junto à Prefeitura. Diante disto, **estão sendo leiloados os direitos decorrentes da referida negociação.**

OBS².: Trata-se de alienação de direitos possessórios, sendo determinado pelo juízo que, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, em vista que a matrícula do referido imóvel encontra-se em nome da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, havendo necessidade de prévia qualificação e atendimento das eventuais exigências do registrador para acesso ao álbum imobiliário. Assim, eventuais arrematantes não terão título apto ao ingresso no registro imobiliário, mas se sub rogarão nos direitos da executada.

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. Junqueirópolis/SP, 10 de Setembro de 2025.

DR. GUILHERME FACCHINI BOCCHI AZEVEDO
MM°. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Junqueirópolis - SP