VARA ÚNICA DA COMARCA DE JUNQUEIRÓPOLIS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **MARIA DAS DORES ALVES DA SILVA - ESPÓLIO** inscrita no CPF sob nº 294.982.104-97, na pessoa de seu representante legal/herdeira **SUELLEN SILVA SILVESTRE** inscrita no CPF sob nº 381.098.648-80, do interessado **JOEL MONTEIRO SILVESTRE** inscrito no CPF sob nº 029.246.568-85, dos herdeiros **BEATRIZ SILVA SILVESTRE** inscrita no CPF sob nº 475.719.908-23, **VENÂNCIO SILVA SILVESTRE** inscrito no CPF sob nº 427.250.858-02, da proprietária do imóvel **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU** inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, **e demais interessados.** O **DR. JOAO VICTOR BRAGA ADAMUZ,** 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 **MUNICÍPIO DE JUNQUEIRÓPOLIS** move em face da referida requerida – Processo nº **1500270-84.2023.8.26.0311 -** 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 26/02/2026 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 03/03/2026 às 14:20h; 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 24/03/2026 às 14:20h (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. Suellen Silva Silvestre, 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 vultoso. 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 197,80m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM IMÓVEL URBANO COMPREENDENDO O LOTE Nº 28 (VINTE E OITO) DA QUADRA "B" do loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM PIONEIROS", situado nesta cidade e comarca de Junqueirópolis, Estado de São Paulo, medindo 9,89m. (nove metros e oitenta e nove centímetros) de frente para a Rua Antônio Cabreira Reis; 20,00m. (vinte metros) do lado direito, confrontando-se com o lote nº 29 (matrícula nº 9.619, desta serventia); 20,00m. (vinte metros) do lado esquerdo, confrontando-se com o lote nº 27 (matrícula nº 9.617, desta serventia); e, 9,89m. (nove metros e oitenta e nove centímetros) aos fundos, confrontando-se com o lote nº 05 (matrícula nº 9.595, desta serventia), todos da mesma quadra; perfazendo uma **área territorial de 197,80 metros quadrados**. Situando-se do lado par da Rua Antônio Cabreira Reis, distando 41,25 metros da esquina com a Rua Hermínio Grespan. Cadastro Municipal: 23006000-0. **Consta** na **Av.01** que no terreno objeto desta matrícula foi construída uma unidade habitacional, do tipo TI 24A, com 43,18 metros quadrados, com frente para a Rua Antônio Cabreira Reis, nº 120. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 43**, realizado pelo Oficial de Justiça em 07/06/2024, que trata-se do lote nº 28 da quadra B, localizado na Rua Antônio Cabreira Reis, nº 120, Conjunto Habitacional Pioneiros, nesta cidade e Comarca de Junqueirópolis/SP. Sobre o mesmo existe construído um prédio residencial de alvenaria. **Imóvel localizado na Rua Antônio Cabreira Reis, nº 120, Conjunto Habitacional Pioneiros, Junqueirópolis/SP. Imóvel matrícula** nº **9.618** do **CRI** de **Junqueirópolis/SP.**

ÔNUS: Consta em **fls. 50/51**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Junqueirópolis/SP, no valor de R$ 1.436,74 (um mil, quatrocentos e trinta e seis reais e setenta e quatro centavos), atualizado em 13/03/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 117.553,32 (cento e dezessete mil, quinhentos e cinquenta e três reais e trinta e dois centavos) para Janeiro/2026.

Obs.: Estão sendo leiloados os direitos sobre o imóvel, pois a Requerida, a qual consta como responsável tributário perante a exequente, não tem a propriedade sobre o imóvel registrada na matrícula do imóvel. Sendo a proprietária do imóvel a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, a qual está constando no rol de intimados do presente edital, para que manifeste eventual oposição ao presente leilão judicial.

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, 14 de Janeiro de 2026.

DR. JOAO VICTOR BRAGA ADAMUZ
MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Junqueirópolis - SP