VARA ÚNICA DA COMARCA DE JUNQUEIRÓPOLIS – SP

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL e de intimação dos requeridos **JOCELINO XAVIER DE OLIVEIRA** inscrito no CPF sob nº 080.438.288-30, **ANA PAULA DE LIMA OLIVEIRA** inscrita no CPF sob nº 442.684.428-20, 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. JOÃO VICTOR BRAGA ADAMUZ,** MMº. 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 da **Execução Fiscal** - em que **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRÓPOLIS** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1500747-83.2018.8.26.0311 -** 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 09/03/2026 à partir das 14:30h, e encerramento no dia 13/03/2026 às 14:30h; 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 07/04/2026 às 14:30h (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: Os bens/direitos serão vendidos no estado em que se encontram, 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 DA ALIENAÇÃO: 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. 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. Ana Paula de Lima Oliveira, 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. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

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 de promitente comprador sobre Imóvel Residencial com A.T 200,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 10 da quadra "A" localizado na zona urbana desta cidade, município e comarca de Junqueirópolis, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL CRISTO REDENTOR", com área de **200,00 metros quadrados**, confrontando-se pela frente, onde mede 10,00 metros com a Rua Paraná pelo lado direito, onde mede 20,00m., com o lote 9; pelo lado esquerdo, onde mede 20,00m., com o lote 11; e pelos fundos, onde mede 10,00m., com o lote 13. Existindo sobre o referido imóvel, uma unidade habitacional, tipo TII3-A - versão II, em bloco cerâmico, contendo sala, copa/cozinha, um dormitório e banheiro medindo 39,57 metros quadrados de área construída, sob o nº 102 da Rua Paraná. Cadastro Municipal nº 15001000. **Consta** na **Certidão** de **fls. 138**, realizada pelo Oficial de Justiça em 24/10/2022, que no imóvel existe construída sobre o mesmo uma casa de alvenaria coberta com telhas. **Consta** na **Certidão** de **fls. 284**, realizada pelo Oficial de Justiça em 12/11/2025, que o imóvel encontra-se em regular estado de conservação. **Imóvel localizado na Rua Paraná, nº 102, Junqueirópolis/SP. Imóvel matrícula** nº **6.381** do **CRI** de **Junqueirópolis/SP.**

ÔNUS: Consta em **fls. 167/169**, o valor para quitação do Contrato de Promessa de Venda e Compra (**fls. 206/222**), no valor de **R$ 25.623,65** (vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e três reais e sessenta e cinco centavos), atualizado em 28/02/2024. **Consta** em **fls. 289/290**, **débitos** junto à Prefeitura Municipal de Junqueirópolis/SP, no valor de **R$ 875,63** (oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e três centavos), atualizado em 02/12/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 90.405,45 (noventa mil, quatrocentos e cinco reais e quarenta e cinco centavos), para Janeiro/2026.

Obs.¹: Trata-se de alienação de direitos de promitentes compradores, em sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, 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 dos requeridos.

Obs.²: Estão sendo leiloados os direitos sobre o imóvel, uma vez que os requeridos, embora constem como responsáveis tributários perante a requerente, não possuem a propriedade do bem registrada na respectiva matrícula, detendo apenas direitos na condição de promitentes compradores. Ressalta-se que a proprietária do imóvel é a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, a qual consta no rol de intimados do presente edital, para que manifeste eventual oposição ao 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**. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Junqueirópolis/SP, 23 de Janeiro de 2026.

DR. JOÃO VICTOR BRAGA ADAMUZ
MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Junqueirópolis - SP