VARA ÚNICA DA COMARCA DE JUNQUEIRÓPOLIS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **LUIZ MANOEL DA CRUZ - ESPÓLIO** inscrito no CPF sob nº 556.386.358-15 na pessoa de seu representante legal **LEONICE DA CRUZ** inscrita no CPF sob nº 329.230.038-02, do proprietário do imóvel **LUIS FERNANDO DA SILVA GONÇALVES** inscrito no CPF sob nº 356.676.448-51, **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 **MUNICÍPIO DE JUNQUEIRÓPOLIS** move em face do referido requerido – Processo nº **1500265-33.2021.8.26.0311 -** 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 11/11/2025 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 14/11/2025 às 14:00h; 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 04/12/2025 às 14:00h (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 nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Jairo dos Santos, 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 363,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO URBANO SOB Nº 02 (DOIS) DA QUADRA Nº 200 (DUZENTOS), do loteamento denominado "JARDIM ALTO DA ESTAÇÃO", situado nesta cidade e comarca de Junqueirópolis, Estado de São Paulo, medindo 11,00 m. (onze) metros de frente para a **Rua Recife** e igual medida aos fundos; 33,00 m. (trinta e três) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo uma **área territorial de 363,00 metros quadrados**, confrontando-se pela frente com a citada via pública; de um lado com o lote nº 03 (matrícula nº 9.434, desta serventia); do outro lado com o lote nº 01 (matrícula nº 9.432, desta serventia); e aos fundos com o lote nº 12 matrícula nº 9.443, desta serventia); todos da mesma quadra. Distando 12,00 metros da esquina da Rua Santa Terezinha. **Consta** no **Auto de Penhora, Depósito e Avaliação** de **fls. 23**, realizado pelo Oficial de Justiça em 05/11/2021, que trata-se Imóvel constituído pelo lote nº 02-PT, quadra nº 200, localizado na Rua Recife, nº 22, Jardim Paulista/Alto da Estação, Junqueirópolis/SP; existindo sobre o mesmo um prédio residencial de alvenaria, coberto com telhas. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 88**, realizado pelo Oficial de Justiça em 25/07/2025, que trata-se dos direitos possessórios que o executado possui sobre um imóvel constituído pelo lote nº 02-PT, quadra nº 200, medindo aparentemente 5,00m de frente x 11,00m da frente aos fundos, localizado na Rua Recife, nº 22, Jardim Paulista/Alto da Estação, Junqueirópolis/SP, existindo construído sobre o mesmo um prédio residencial de alvenaria, coberto com telhas. **Imóvel localizado na Rua Recife, nº 22, Jardim Paulista/Alto da Estação, Junqueirópolis/SP**. **Imóvel matrícula** nº **9.433** do **CRI** de **Junqueirópolis/SP.**

ÔNUS: Consta em **fls. 94/95**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Junqueirópolis/SP, no valor de R$ 2.829,14 (dois mil, oitocentos e vinte e nove reais e quatorze centavos), atualizado em 12/08/2025. **Consta** em **fls. 96/98**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Junqueirópolis/SP, no valor de R$ 427,16 (quatrocentos e vinte e sete reais e dezesseis centavos), atualizado em 12/08/2025.

OBS 1.: Trata-se de alienação de direitos possessórios, sendo determinado pelo juízo que, 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 do executado.

OBS 2: LUIS FERNANDO DA SILVA GONÇALVES consta na matrícula como proprietário do imóvel. Não há nos autos comprovação da origem de eventual contrato de compra e venda entre o antigo proprietário e o executado. Já o executado LUIZ MANOEL DA CRUZ - ESPÓLIO está constando como responsável tributário no recolhimento de IPTU perante à Prefeitura de Andradina. Em fls. 40 Foi constatado por oficial de justiça que LUIZ MANOEL DA CRUZ não deixou cônjuge ou companheiro supérstite e também não deixou bens a serem partilhados. Conforme fls 49 e 52/53 a Sra. a LEONICE DA CRUZ foi nomeada administradora provisória do espólio de Luiz Manoel da Cruz.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 35.066,34 (trinta e cinco mil, sessenta e seis reais e trinta e quatro centavos) para Setembro/2025.

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, 08 de Setembro de 2025.

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