VARA ÚNICA DA COMARCA DE JUNQUEIRÓPOLIS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **PEDRO CLAUDIO DA ROCHA - ESPÓLIO** inscrito no CPF sob nº 097.658.268-69 na pessoa de seu representante legal **CLEONICE GALDINO DA SILVA**, 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 de **Execução Fiscal** - em que **MUNICÍPIO DE JUNQUEIRÓPOLIS** move em face do referido requerido – Processo nº **1500124-14.2021.8.26.0311 -** 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 14/05/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 18/05/2026 às 14:15h; 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 11/06/2026 às 14:15h (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 Espólio de Pedro Cláudio da Rocha, na pessoa de seu representante legal, Sra. Cleonice Galdino da Silva, 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.

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 250,62m² -

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM IMÓVEL URBANO COMPREENDENDO O LOTE Nº 08 (OITO) DA QUADRA Nº 10 (DEZ), do loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL JUNQUEIRÓPOLIS AII"- "JARDIM DOS PÁSSAROS", situado nesta cidade e comarca de Junqueirópolis, Estado de São Paulo, medindo 4,40m. (quatro metros e quarenta centímetros) em reta e 14,14m. (quatorze metros e quatorze centímetros) em curva, com raio de 9,00m. (nove metros) de frente para a Rua das Perdizes; confrontando de quem da rua olha para o terreno, pelo lado direito onde mede 20,00m. (vinte metros) com o lote nº 07 (matrícula nº 10.440, desta serventia); pelo lado esquerdo onde mede 11,0m. (onze metros) com a Rua São Salvador, com a qual faz esquina; e, pelos fundos onde mede 13,40m. (treze metros e quarenta centímetros), com o lote nº 09 (matrícula nº 10.442, desta serventia), todos da mesma quadra, perfazendo uma **área territorial de 250,62 metros quadrados**. Existindo construída sobre o imóvel UMA UNIDADE HABITACIONAL com frente para a Rua das Perdizes nº 615, com a área de 35,72 metros quadrados de área construída. **Consta** no **Auto de Penhora e Depósito** de **fls. 113**, realizado pelo Oficial de Justiça em 27/05/2025, que trata-se dos direitos que o executado possui sobre um imóvel urbano compreendendo o lote nº 08 (oito) da quadra nº 10 (dez), do loteamento denominado "Conjunto Habitacional Junqueirópolis", "AII", "Jardim dos Pássaros", situado nesta cidade e comarca de Junqueirópolis, Estado de São Paulo, medindo 4,40m (quatro metros e quarenta centímetros) em reta e 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) em curva, com raio de 9,00m (nove metros), de frente para a Rua das Perdizes, confrontando de quem da rua olha para o terreno, pelo lado direito onde mede 20,00m (vinte metros) com o lote nº 07 (matrícula 10.440, desta serventia), pelo lado esquerdo onde mede 11,00m (onze metros) com a Rua São Salvador, com a qual faz esquina, e pelos fundos onde mede 13,40m (treze metros e quarenta centímetros) com o lote nº 09 (matrícula nº 10.442, desta serventia), todos da mesma quadra, perfazendo uma **área territorial de 250,62 metros quadrados**. Existindo construída sobre o imóvel uma unidade habitacional com frente para a Rua das Perdizes, nº 615, com a área de 35,72 metros quadrados de área construída. **Imóvel localizado na Rua das Perdizes, nº 615, Jardim dos Pássaros, Junqueirópolis/SP. Imóvel matrícula** nº **10.441** do **CRI** de **Junqueirópolis/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.01-** PENHORA do Imóvel, expedida pela Vara Única da Comarca de Junqueirópolis/SP, no proc. nº 0000473-82.2007.8.26.0311, movida pelo Município de Junqueirópolis. **Consta** em **fls. 123/125**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Junqueirópolis/SP, no valor de **R$ 8.796,71** (oito mil, setecentos e noventa e seis reais e setenta e um centavos), atualizado em 03/10/2025. **Consta** em **fls. 126/127**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Junqueirópolis/SP, no valor de **R$ 2.551,72** (dois mil, quinhentos e cinquenta e um reais e setenta e dois centavos), atualizado em 03/10/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 113.296,56 (cento e onze mil, seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta e sete centavos) para Novembro/2025.

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, 04 de Março de 2026.

DR. JOÃO VICTOR BRAGA ADAMUZ

MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Junqueirópolis - SP