

VARA ÚNICA DA COMARCA DE PIRATININGA- SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **NOELI SANTOS DA SILVA RODRIGUES** inscrita no CPF sob nº 572.306.929-20, da interessada **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU** inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados**. O **DR. FERNANDO BALDI MARCHETTI**, MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Piratininga - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **NERLI SANTOS DA SILVA** move em face da referida requerida – Processo nº **0000085-62.2026.8.26.0458** - 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 1º Leilão terá início no dia 11/06/2026 a partir das 14:15h, e encerramento no dia 16/06/2026 às 14:15h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 07/07/2026 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 ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, as condições de venda do bem a ser apreçoado 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

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 adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 221,61m² -

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um prédio residencial, construído em tijolos de blocos de concreto e cerâmicos, coberto com telhas de barro do tipo "francesas" contendo 4 (quatro) cômodos internos, com área construída de 39,56 metros quadrados, situada na rua Octacílio Pinto Ribeiro nº 28, antiga rua Sete e seu respectivo terreno de formato geométrico irregular, com a **área superficial de 221,61 metros quadrados**, correspondente ao lote 30 da quadra "F", do Conjunto Habitacional "Dr. Antônio Ferreira do Espírito Santo", distante 141,68 metros do cruzamento do alinhamento da lateral direita, lado par da rua Octacílio Pinto Ribeiro com a lateral esquerda, lado ímpar da rua Dona Ercília Vasconcelos dos Santos, nesta cidade e única circunscrição imobiliária da Comarca de Piratininga do Estado de São Paulo, medindo 9,95 metros na frente, confronta com a rua Octacílio Pinto Ribeiro, lado par, medindo 22,17 metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confronta com o lote 29; medindo 22,29 metros do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno, confronta com o lote 31; medindo 9,99 metros nos fundos, onde confronta com o lote 14. Cadastro: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Piratininga sob nº 5.254. **Consta no Laudo Pericial de Avaliação de fls. 50/66** do proc. principal, realizado pelo Perito em 17/04/2024, que trata-se de um imóvel correspondente ao lote 30 da quadra "F" do Conjunto Habitacional Dr. Antônio Ferreira do Espírito Santo, matriculado no C.R.I. local sob nº 7.068, cercado por muros de alvenaria, contendo um prédio residencial construído pela C.D.H.U, em estado arquitetônico original, construído de blocos de concreto e cerâmicos, coberto de telhas de barro do tipo francesas, com piso rústico, desprovido de forro ou laje, dotado de 04 cômodos internos, com área construída *ad corpus* de 39,56m², sito a Rua Otacílio Pinto Ribeiro nº 28, distante 10 quadras do centro comercial e bancário desta urbe. São as medidas do terreno: Auxiliado pelo Corretor de Imóveis Sr Antonio Carlos Ferreira Creci 157.251, inicia distante 141,68 metros do cruzamento do alinhamento da lateral direita da Rua Octacílio Pinto Ribeiro, com a lateral esquerda, lado ímpar, da Rua Ercília Vasconcelos dos Santos, medindo 9,95m na fachada por 9,99m nos fundos, com 22,17m do lado direito por 22,19m do lado esquerdo, encerrando uma área superficial *ad corpus* de 221,61m². São as dependências do Imóvel: Sala com cozinha conjugada; 02 (dois) dormitórios; banheiro. **Imóvel localizado na Rua Octacílio Pinto Ribeiro, nº 28, Quadra F, Lote 30, Conjunto Habitacional Antônio Ferreira do Espírito Santo, Piratininga/SP. Imóvel matrícula nº 7.068 do CRI de Piratininga/SP.**

ÔNUS: Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Piratininga/SP**, em **13/04/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 5.567,07** (cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sete centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 125.910,79 (cento e vinte e cinco mil, novecentos e dez reais e setenta e nove centavos), para Abril/2026.

Obs.1: Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU., a qual efetuou promessa de venda por meio de termo de adesão e ocupação provisória com opção de compra, em favor da Sra. Ildeci dos Santos Silva e Sr. José Cândido Silva, conforme Termo localizado às fls. 13/23 do processo nº 1000654-90.2019.8.26.0458, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Piratininga/SP (processo de inventário dos bens deixados por José Cândido da Silva). O referido imóvel estava sendo adimplido mediante pagamento mensal das parcelas de acordo com contrato do falecido com a CDHU, do qual, após a morte, o contrato foi quitado, passando, então, a totalidade do imóvel a ser de propriedade da Sra. Nerli Santos da Silva e da Sra. Noeli Santos da Silva Rodrigues (herdeiras do "de cujus"), faltando apenas o respectivo registro na matrícula.

Obs.2: Trata-se de alienação de direitos possessórios, visto estar pendente o respectivo registro na matrícula da transferência de propriedade da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU para as herdeiras do imóvel.

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. Piratininga/SP, 15 de Abril de 2026.

DR. FERNANDO BALDI MARCHETTI

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