1ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **ADRIANO ROMUALDO DE OLIVEIRA** inscrito no CPF sob nº 141.247.258-09, da proprietária do imóvel **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU)**, **e demais interessados.** A **DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO,** MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel - 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 **PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS** move em face do referido requerido – Processo nº **1003265-40.2016.8.26.0581 -** 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 12/02/2027 à partir das 14:25h, e encerramento no dia 16/02/2027 às 14:25h; 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 08/03/2027 às 14:25h (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.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem 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. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Adriano Romualdo de Oliveira (fls. 66), 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, 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 sobre um Imóvel residencial com A.T 200,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: A Unidade Habitacional Unifamiliar - TI 13A – V2, situada na RUA JOÃO VITAGLIANO, Nº

150, no município de Areiópolis, desta comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, com a área construída de 39,57 metros quadrados, edificada no LOTE 13, da QUADRA "G" do Conjunto Habitacional AREIÓPOLIS "A", medindo de frente 10,00 metros confrontando com a referida Rua João Vitagliano; do lado direito mede 20,00 metros, confrontando com o lote 12; do lado esquerdo mede 20,00 metros, confrontando com o lote 14, e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o imóvel de propriedade da Companhia Agrícola Luiz Zillo e Sobrinhos, encerrando a **área total de 200,00 metros quadrados**. Cadastro Municipal: O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Areiópolis(SP), sob nº 40701310. **Consta** na **Certidão** de **fls. 53/54**, realizada pelo Oficial de Justiça em 25/06/2018, que trata-se de um imóvel residencial, possuindo 200 metros quadrados de área de terreno e 78,35 metros quadrados de área edificada (conforme dados da própria Prefeitura Municipal de Areiópolis) possuindo 10 metros de frente por 20 metros de fundo. Verificou-se que o imóvel possui uma sala, três quartos, uma cozinha e um banheiro. Originalmente, a construção é realizada de blocos e reboque, com forro de madeira. Houve uma pequena reforma no imóvel que consistiu na ampliação de um quarto (construído de tijolos) e um pequeno aumento na cozinha (informação prestada pela inquilina e verificada no local). O imóvel encontra-se em regular estado de conservação, com o muro de frente e de fundo sem reboque. **Consta** no **Auto de Constatação e Reavaliação** de **fls. 293/294**, realizado pelo Oficial de Justiça em 26/10/2026, que trata-se de um imóvel localizado à Rua João Vitagliano, nº 150, CDHU II, quadra G, lote 13. O referido imóvel é composto de área de terreno de 200,00 (duzentos) metros quadrados, terra nua, e respectiva construção de alvenaria, 88,49 metros quadrados, conforme Ficha Cadastral do Município. A construção é bem simples e demanda inúmeros reparos. **Imóvel localizado na Rua João Vitagliano, nº 150, Lote nº 13, Quadra "G", Conjunto Habitacional Areiópolis "A", Areiópolis/SP**. **Imóvel matrícula** nº **20.896** do **CRI** de **São Manuel/SP**.

ÔNUS: Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Areiópolis/SP**, foram constatados **débitos de IPTU** no valor de **R$ 5.577,90** (cinco mil, quinhentos e setenta e sete reais e noventa centavos), em 17/11/2026.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 100.000,00 (cem mil reais), para Novembro/2026.

Obs.: Estão sendo leiloados os direitos sobre o imóvel, pois o Requerido, o 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. Ainda, diante da indivisibilidade do bem, está sendo leiloado 100% dos direitos sobre o 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. São Manuel/SP, 18 de Novembro de 2026.

DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO
MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel - SP