1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ – SP

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO, e de intimação dos requeridos **JOÃO SANCHEZ** inscrito no CPF sob nº 004.747.598-65, **ICLEA MARIA BONALDO** inscrita no CPF sob nº 065.623.188-23, **ADRIANA DIAS DE CASTRO** inscrita no CPF sob nº 318.210.518-31, **TERESINHA APARECIDA JACOMINI CORADI** inscrita no CPF sob nº 924.184.068-49, **CLORIZA MARIA CARDOSO PAZZIAN** inscrita no CPF sob nº 015.690.938-30 e seu cônjuge/co-proprietário **NEURY NOUDRES PAZZIAN** inscrito no CPF sob nº 826.969.938-15, **e demais interessados.** A **DRA. PAULA MARIA CASTRO RIBEIRO BRESSAN,** MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaú - 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 **Cumprimento de Sentença -** em que **MUNICÍPIO DE MINEIROS DO TIETÊ** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0000066-83.2019.8.26.0302 -** 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 27/01/2027 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 01/02/2027 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 22/02/2027 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **75%** (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

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 nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Cloriza Maria Cardoso Pazzian (fls. 741), 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 vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Ainda por força da indivisibilidade do bem, **em caso de eventual arrematação em prestações, a primeira delas deverá contemplar a integralidade do valor correspondente à cota parte de eventual coproprietário não executado**.

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: Imóvel residencial com A.T 300,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UMA CASA DE MORADA, construída de tijolos e coberta de telhas, situada à rua Dr. Antônio Teixeira Sobrinho, sob nº 21, na cidade de Mineiros do Tietê, com seu respectivo, que mede 10,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos, por 30,00 metros, de cada lado, da frente aos fundos, encerrando uma **área de 300,00 metros quadrados**, confrontando, pela frente com a mencionada via pública, por um lado com Armando Serughetti, por outro lado, com Antônio Jacomine, e, nos fundos, com Oswaldo Serughetti. **Consta** na **Av.04** que o imóvel objeto da presente matrícula, está cadastrado na municipalidade sob nº 11.987-0. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 1.197/1.218**, realizado pelo Perito em 13/12/2022, que o local estava fechado e ninguém se encontrava presente para acompanhar os exames. De acordo com informações prestadas pelo morador da residência vizinha (número 37), a casa objeto de avaliação estava desocupada há cerca de dez anos. Descrição do Imóvel: Trata-se de um imóvel residencial, situado na região central da zona urbana de Mineiros do Tietê/SP e que está matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jaú sob nº 2.944. Características Gerais: O lote de terreno em questão apresentava originalmente topografia em aclive suave da frente para os fundos, superfície seca, testada implantada praticamente no nível da via pública e, conforme os dados constantes da respectiva matrícula, área de 300,00m². A região onde está localizado o imóvel é servida pelos melhoramentos públicos usuais, tais como redes de água potável, esgoto sanitário e águas pluviais, redes de energia elétrica, iluminação pública e telefonia, pavimentação asfáltica e guias/sarjetas. Edificação: Conforme citado em tópico anterior, não logrou êxito em realizar a vistoria interna do imóvel, o que prejudicou sobremaneira a devida constatação das características físicas da edificação ali existente, tais como área construída, padrão construtivo, idade, estado de conservação etc., informações estas que também não constam da certidão de matrícula. Por outro lado, através de simples exame visual externo, foi possível observar que a referida construção é composta basicamente de uma parte mais nova e ainda não finalizada, situada na faixa anterior do lote, e outra parte mais velha e em precário estado de conservação, localizada nas faixas média e posterior. **Imóvel localizado na Rua Dr. Antônio Teixeira Sobrinho, nº 21, Mineiros do Tietê/SP. Imóvel matrícula** nº **2.944** do **2º CRI** de **Jaú/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.06-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 106.791,96 (cento e seis mil, setecentos e noventa e um reais e noventa e seis centavos), para Outubro/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte do co-proprietário não executado. Assim, a parte ideal de CLORIZA MARIA CARDOSO PAZZIAN que corresponde a 50% do imóvel (1/2 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte do co-proprietário não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **75%** (50% do co-proprietário não executado + 25% que representa a cota parte da requerida com desconto de 50%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 1.405**, o débito exequendo no valor de **R$ 545.024,62** (quinhentos e quarenta e cinco mil, vinte e quatro reais e sessenta e dois centavos), atualizado em 17/06/2026.

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. Jaú/SP, 23 de Outubro de 2026.

DRA. PAULA MARIA CASTRO RIBEIRO BRESSAN
MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaú - SP