ANEXO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE POMPÉIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **OSWALDO GOUVEIA DE JESUS** inscrito no CPF sob nº 363.166.018-91 e sua cônjuge **ESPÓLIO DE JULINDA NEMEZIO DE JESUS** inscrita no CPF sob nº 162.028.258-55, dos co-proprietários **MARIA GOUVEA DE JESUS** inscrita no CPF sob nº 106.750.458-35, **ELZA GOUVEA DE JESUS** inscrita no CPF sob nº 063.153.068-10, **GENESIO DE JESUS** inscrito no CPF sob nº 015.659.338-69 e sua cônjuge **MARIA GERÔNIMA DA SILVA JESUS** inscrita no CPF sob nº253.225.898-56, **GENESIA DE JESUS EGI** inscrita no CPF sob nº 079.350.898-33, **VIVIANI NAOMI DE JESUS EGI** inscrita no CPF sob nº 272.056.698-55 e seu cônjuge **SILVIO HIDEYO CHUBATSU** inscrito no CPF sob nº 281.751.678-82, **CARLA MATIE DE JESUS EGI** inscrita no CPF sob nº 166.148.648-74, **JURANDIR DE JESUS** inscrito no CPF sob nº 708.189.598-00 e sua cônjuge **APARECIDA POLLI DE JESUS** inscrita no CPF sob nº 170.363.278-80, **CLARINDA DE JESUS AMORIM** inscrita no CPF sob nº 097.383-708-09 e seu cônjuge **VOLMAR DE AMORIM** inscrito no CPF sob nº 478.377.648-20, **NEUZA DE JESUS CASSIMIRO** inscrita no CPF sob nº 708.189.678-20, **APARECIDA DE JESUS CHIDIQUIMO** inscrita no CPF sob nº 708.191.738-00 e seu cônjuge **FORTUNATO RUFINO CHIDIQUIMO** inscrito no CPF sob nº 796.777.388-87, **CLARICE DE JESUS SENA DA SILVA** inscrita no CPF sob nº 825.344.038-34 e seu cônjuge **WILSON SENA DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 796.776.578-87, da usufrutuária/co-proprietária **ELVIRA DE JESUS SOUZA NETO** inscrita no CPF sob nº 251.114.798-05, dos herdeiros **VALCENIR DE SOUZA NETO** inscrito no CPF sob nº 053.453.538-08 e **ELOISA FURLAN DE SOUZA NETO** inscrita no CPF sob nº 170.558-158-78, **WALCENIRA DE SOUZA NETTO SUZUKI** inscrita no CPF sob nº 088.033.328-63 e seu cônjuge **MÁRIO CÉSAR KOITI SUZUKI** inscrito no CPF sob nº 049.735.018-16, **VALDENIR DE SOUZA NETO** inscrito no CPF sob nº 063.053.038-60 e sua cônjuge **TEREZINHA REGINA DA SILVA SOUZA NETO** inscrita no CPF sob nº 043.397.448-67, **VALDENIRA DE SOUZA NETO PIRES** inscrita no CPF sob nº 101.232.098-70 e **SÉRGIO REIS** inscrito no CPF sob nº 145.707.588-19, **e demais interessados.** O **DR. RODRIGO MARTINS MARQUES,** MM°. Juiz de Direito do Anexo do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Pompéia - 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 **WESLEY PEREIRA DE SOUZA TONELOTTI** move em face do referido requerido – Processo nº **0000150-73.2025.8.26.0464 -** 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 12/05/2026 à partir das 14:55h, e encerramento no dia 15/05/2026 às 14:55h; 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 08/06/2026 às 14:55h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **97,27%** (noventa e sete inteiros e vinte e sete décimos por cento) do valor da avaliação atualizada (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 nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Oswaldo Gouveia de Jesus, 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. É reservado aos co-proprietários o direito à preferência na arrematação, em igualdade de condições e garantindo-se aos mesmos o valor correspondente a sua cota parte. Acréscimo fixo obrigatório no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais), para o fim de lanços superiores ao lanço corrente.

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 97,27% do valor de avaliação atualizado tudo nos termos do art. 895, do CPC. Contudo, a fim de garantir o recebimento da cota-parte pelos coproprietários, o parcelamento ficará condicionado ao pagamento da referida cota parte vista, o qual será revertido em favor dos coproprietários, e restante parcelado nos moldes do artigo acima. 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: Nua propriedade sobre Imóvel urbano com A.T 1.000,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um imóvel urbano, formado por parte dos lotes números cinco (05) e sete (07) da Quadra nº 137, com **1.000,00 metros quadrados**, situado nesta cidade e comarca de Pompéia, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: pela frente com a Rua Pedro Palone, onde mede 20,00m (vinte metros); do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com parte do lote número 07 (sete) parte desmembrada, onde mede 40,00m (quarenta metros); do lado esquerdo, no mesmo sentido, confronta com parte do lote nº 05 (cinco), onde mede 20,00m (vinte metros), daí deflete à esquerda e confronta com a mesma parte do lote nº 05 (cinco), onde mede 10,00m (dez metros), daí deflete à direita e confronta com o lote nº 02 (dois), onde mede 20,00m (vinte metros); e finalmente pelos fundos, com o lote nº 06 (seis) e parte do lote nº 08 (oito), onde mede 30,00m (trinta metros), lado ímpar, distante 30,00m (trinta metros) da Rua Osvaldo Borges Ferreira, contendo como benfeitorias 01 (um) prédio de tábuas, coberto de telhas, sob nº 223 da Rua Pedro Palone e 01 (uma) casa residencial de tijolos coberta com telhas sob nº 235 da rua Pedro Palone, com 59,34 metros quadrados de área construída. Cadastrado no Município de Pompéia/SP sob nºs 03011026901 e 0301126001. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 173/174**, realizado pelo Oficial de Justiça em 11/02/2026, que trata-se de um imóvel urbano formado por partes dos lotes números cinco e sete da Quadra número 137, com 1.000 metros quadrados, situado nesta cidade e comarca de Pompéia, Estado de São Paulo, com as medidas e confrontações descritas na referida matrícula; contendo como benfeitorias 01 prédio de tábuas, coberto de telhas, sob nº 223 da Rua Pedro Palone e 01 casa residencial de tijolos coberta com telhas sob nº 235 da Rua Pedro Palone, com 59,34m² de área construída. **Imóvel localizado na**

Rua Pedro Palone, nºs 223 e 235, Pompéia/SP. **Imóvel matrícula** nº **16.843** do **CRI** de **Pompéia/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Pompéia/SP, no proc. nº 1001031-04.2023.8.26.0464, movida por Luis Gustavo de Freitas Caetano Barbosa; **R.04-** USUFRUTO VITALÍCIO de Parte Ideal correspondente a 9,09% do Imóvel, em favor de Elvira de Jesus Souza Neto; **Av.05-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 9,09% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 726.048,00 (setecentos e vinte e seis mil e quarenta e oito reais) para Março/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de OSWALDO GOUVEIA DE JESUS que corresponde a 9,09% do imóvel terá desconto de 30% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2° leilão (90,91% do imóvel pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª leilão será de 97,27% (90,91% dos co-proprietários não executados + 6,36% que representa a cota parte do executado com desconto de 30%).

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. Pompéia/SP, 18 de Março de 2026.

DR. RODRIGO MARTINS MARQUES

MM°. Juiz de Direito do Anexo do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Pompéia - SP