

1ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **DOUGLAS JOSÉ DE CÁSSIO GOMES PEREIRA** inscrito no CPF sob nº 398.092.168-90, **LARISSA MORETI ROCHA** inscrita no CPF sob nº 366.982.228-36, e demais interessados. O **DR. RENATO ZANCO BUENO**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel - 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **NOVA CONQUISTA II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1000049-61.2022.8.26.0581** - 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 1º Leilão terá início no dia 20/08/2026 à partir das 15:00h, e encerramento no dia 25/08/2026 às 15:00h; 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 15/09/2026 às 15:00h (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 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 oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressaltando-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 aquisitivos sobre Imóvel urbano com A.T 250,00m²-
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO sob Nº 119 da QUADRA "F" do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL NOVA CONQUISTA II", neste Distrito, Município e Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, com **a área de 250,00 metros quadrados**,

localizado na RUA 06, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 metros de frente para a Rua 06; do lado direito mede 25,00 metros, confrontando com o Lote nº 118; do lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o Lote nº 120; e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o Lote nº 138. Descrição realizada com o observador olhando da Via Pública para o lote. **Consta** restrições urbanísticas convencionais sobre o imóvel. Designação Cadastral: Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Manuel/SP, em área maior, sob nº 0.3.1300.0001-5. **Consta** na **Av.01** que a "Rua 06", onde está situado o imóvel, passou a denominar-se "Rua Matheus Gimenes". **Consta** no **Auto** de **fls. 213**, realizado pelo Oficial de Justiça em 19/05/2026, que sobre o terreno foi construída uma casa de morada feita de alvenaria, com laje e cobertura de telhas, possuindo 2 quartos, 1 sala com cozinha, 2 banheiros, edícula e 1 garagem coberta para 2 carros. **Imóvel localizado na Rua Matheus Gimenes, Lote nº 119, Quadra "F", Loteamento Nova Conquista II, São Manuel/SP. Imóvel matrícula nº 31.130 do CRI de São Manuel/SP.**

ÔNUS: Consta em **fls. 189**, as **parcelas vincendas** decorrentes do instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel, em nome dos mutuários Sr. Douglas José de Cássio Gomes Pereira e Sra. Larissa Moreti, no valor de **R\$ 60.365,08** (sessenta mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oito centavos), atualizado em 23/04/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 261.612,00 (duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e doze reais) Junho/2026.

Obs.: Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de NOVA CONQUISTA II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, a qual efetuou promessa de venda por meio de **Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel** em favor da Sra. Larissa Moreti e Sr. Douglas José de Cássio Gomes Pereira, conforme **contrato** localizado às **fls. 13/27**. **Portanto, trata-se de alienação de direitos aquisitivos, tendo em vista a ausência de transferência de titularidade do imóvel na respectiva matrícula por parte dos requeridos até o momento.**

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 187/188**, o débito exequendo no valor de **R\$ 66.730,69** (sessenta e seis mil, setecentos e trinta reais e sessenta e nove centavos), atualizado em Abril/2025.

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, 07 de Julho de 2026.

DR. RENATO ZANCO BUENO

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel - SP