

1ª VARA DA COMARCA DE POMPÉIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **ESPÓLIO DE JOMAR STRABELLI** inscrito no CPF sob nº 329.772.639-34 e sua cônjuge/co-proprietária **JOCELI APARECIDA DONATO STRABELLI** inscrita no CPF sob nº 136.643.358-05, **JOÃO ENEZIO STRABELLI** inscrito no CPF sob nº 153.200.908-87, **ANTONIETA BONACASATA STRABELLI** inscrita no CPF sob nº 826.736.408-00, e demais interessados. O **DR. RODRIGO MARTINS MARQUES**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompéia - 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 **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0001398-51.2000.8.26.0464** - 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 1º Leilão terá início no dia **09/12/2026 à partir das 14:15h**, e encerramento no dia **14/12/2026 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 **01/02/2027 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não seja inferior a **80%** (oitenta 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. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

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. Jomar Strabelli (fls. 210 do proc. digital), 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: Imóvel residencial com A.T 560,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno urbano sob n. 08, do quarteirão n. 57, situado nesta cidade, medindo **560 metros quadrados**, sem benfeitorias, dentro das divisas, metragens e confrontações seguintes: pela frente com a

rua Humberto Polizio, onde mede 14 metros; de um lado, com os lotes ns. 11 e 12, onde mede 40 metros; de outro lado, com parte remanescente do lote 08, onde mede 40 metros; e finalmente pelos fundos, com o lote n. 07, onde mede 14 metros. **Consta** no **R.02** que o imóvel dista 20 metros da esquina da rua Senador Rodolfo Miranda, localiza-se do lado par, e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Pompéia sob nº 00003600. **Consta** na **Av.03** que foi construído sobre o terreno desta matrícula, uma casa residencial em tijolos, coberta com telhas, com a área construída de 299,96 metros quadrados, contendo 15 cômodos, uma área de serviço, uma garagem e corredor de circulação, sob nº. 310 da rua Humberto Polizio. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 185 (do proc. digital)**, realizado pelo Oficial de Justiça em 28/05/2019, que sob o terreno encontra-se construída uma casa de alvenaria, coberta de telhas, recebendo o número 310 da rua Humberto Polizio. **Consta** no **Laudo/Parecer Técnico sobre o Valor de Venda de Imóvel Urbano** de **fls. 641/650**, realizado pelo Perito em 29/05/2026, que trata-se de um imóvel com área de 560,00m² de terreno e 330,00m² de construção. Características: Retangular; Acidentado com regularização topográfica; Dimensões – Frente: 14,00m; Laterais: 40,00m; Fundos: 14,00m; Delimitação: Muro; Ocupação: Ocupado pelo proprietário. Microrregião do avaliando – Usos predominantes; Unifamiliar e comercial; Acesso: Ótimo; Facilidade de estacionamento: Razoável; Valorização imobiliária: Razoável; Localização: No polo principal, em logradouro principal. **Imóvel localizado na Rua Humberto Polizio, nº 310, Centro, Pompéia/SP. Imóvel matrícula nº 1.723 do CRI de Pompéia/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.04-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Nossa Caixa Nosso Banco S.A (Incorporado pelo Banco do Brasil S/A); **R.07-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Nossa Caixa Nosso Banco S.A (Incorporado pelo Banco do Brasil S/A); **Av.09-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade do Sr. Jomar Strabelli e Sra. Joceli Aparecida Donato Strabelli; **R.10-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.064.632,91 (um milhão, sessenta e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais e noventa e um 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 da co-propriedária não executada. Assim, a parte ideal de JOMAR STRABELLI que corresponde a 50% do imóvel (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-propriedária não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence a co-propriedária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 80% (50% da co-propriedária não executada + 30% que representa a cota parte do requerido com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 309/333**, o débito exequendo no valor de **R\$ 1.507.393,93** (um milhão, quinhentos e sete mil, trezentos e noventa e três reais e noventa e três centavos), atualizado em 30/08/2024.

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, 15 de Outubro de 2026.

DR. RODRIGO MARTINS MARQUES

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompéia - SP