1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE AGUDOS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **LUCIANA DANTAS CORDEIRO ALVES** inscrita no CPF sob nº 175.323.648-79, **MAURO SÉRGIO ALVES** inscrito no CPF sob nº 134.149.358-05, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, **e demais interessados.** O **DR. MAURICIO MARTINES CHIADO,** MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Agudos - 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 de Título Extrajudicial** - em que **AVELINO CORRETORA S/C LTDA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1020716-51.2019.8.26.0071 -** 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 13/10/2025 à partir das 14:30h, e encerramento no dia 16/10/2025 às 14:30h; 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 06/11/2025 às 14:30h (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 ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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. Foram nomeados **fiéis depositários** do bem a Sra. Luciana Dantas Cordeiro Alves e o Sr. Mauro Sérgio Alves, 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 vultuoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos sobre Imóvel residencial com A.T 279,30m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, identificado pelo nº.01 (um), da quadra "F", situado na Rua Paulo Nelli (antiga Rua Marechal Floriano Peixoto),

esquina com a Avenida Rui Barbosa, sito nesta cidade e comarca de Agudos, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: 10,50m. (dez metros e cinquenta centímetros) pela frente, igual metragem nos fundos, por 26,60m. (vinte e seis metros e sessenta centímetros) de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pela frente e de um lado com as referidas vias públicas, de outro lado com o lote nº.02 (dois) e nos fundos com o lote nº.09 (nove), todos da mesma quadra, encerrando uma **área de 279,30m2. (duzentos e setenta e nove metros e trinta centímetros quadrados)**. Cadastro Municipal nº 04.08.01. **Consta** na **Av.06** que foi construído um prédio residencial, de alvenaria, medindo 248,22m², a qual recebeu o nº 297 com frente para a Rua Paulo Nelli. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 486/536**, realizado pelo Perito em 31/03/2025, que trata-se de um imóvel localizado na Rua Paulo Nelli, nº 297, Vl. Andreotti, Agudos/SP. Área construída do imóvel avaliando: 248,22m²; Área de terreno do imóvel avaliando: 279,30m². O município de Agudos, Estado de São Paulo, encontra-se localizado a aproximadamente 312 quilômetros da capital do Estado, conforme imagem 31, se destacando nos ramos agropecuário e agrícola, além de possuir grandes indústrias do mercado brasileiro. Trata-se de imóvel com característica comum, e de dimensões/layout compatíveis com disponíveis nas regiões e bairros próximos onde se encontra. Características da Região Macro: O município de Agudos/SP, está localizado na Microrregião de Bauru/SP. A região conta com infraestrutura adequada, considerando como principais ocupações o comércio varejista, agropecuário, agrícola e a prestação de serviços. O imóvel objeto de análise deste trabalho, pertence a área urbana do município de Agudos/SP, sendo localizado no Bairro Vila Andreotti, com proximidade ao centro comercial do município. Para fins de identificação da localização do imóvel analisando, e tomando como base o centro comercial da cidade de Agudos/SP (Referência: Prefeitura Municipal de Agudos/SP), o Imóvel (Latitude 22º28’22.02”S / Longitude: 48º59’34.40”O) apresenta distância aproximada de 453 metros de um ponto até o outro. O bairro “Vila Andreotti”, bairro do imóvel avaliando, apresenta características de bairro central com residências e comércios, escolas e praças/espaços públicos para recreação. O bairro apresenta serviços urbanos, tais como, redes de água potável e esgoto, energia elétrica e iluminação pública. Há pavimentação asfáltica nas vias de acesso. Descrição do Imóvel Avaliando: O imóvel apresenta, como característica e padrão construtivo, ser residência unifamiliar, de padrão médio, com layout construtivo distribuído em 1 quarto; 1 suíte, suíte com closet; 1 hall de circulação; 1 banheiro social; 1 escritório; 1 sala de estar; 1 sala de jantar; 1 cozinha, 1 lavanderia e garagem, com metragem de construção, conforme informado nos autos, equivalente a 248,22 metros quadrados. Quarto 01: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria em madeira e metálica. Suíte (Quarto 02/Closet - Atual banheiro): Piso cerâmico/pintura acrílica/revestimento cerâmico/forro em laje/esquadria em madeira e metálica. Suíte: Piso cerâmico/pintura acrílica/revestimento cerâmico/forro em laje/esquadria em madeira e metálica. Escritório: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria em madeira e vidro. W.C. Social: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria em madeira e metálica. Sala de Estar: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria em vidro. Sala de jantar: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria em vidro. Cozinha: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadrias metálicas. Lavanderia: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria metálica. Garagem: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria metálica. Subsolo: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em laje/esquadria metálica e vidro. Localização do Avaliando: Tomando como base o ponto referencial (Prefeitura Municipal de Agudos/SP), para fins de localização do imóvel temos: Para chegar até a propriedade em questão pode-se adotar o seguinte trajeto: Saindo do ponto de referência, no caso a Prefeitura Municipal de Agudos/SP, andasse na direção sul pela Rua Sete de Setembro, por 57 metros, em direção à Avenida Rui Barbosa. Em seguida, vira-se à direita na primeira rua transversal para a Avenida Rui Barbosa, e continua-se por 300 metros até a Rua Paulo Nelli. Em seguida, vira-se à direita e continua-se pela mesma Rua por aproximadamente 19 metros até o referido imóvel. **Imóvel localizado na Rua Paulo Nelli, nº 297, Agudos/SP. Imóvel matrícula** nº **11.147** do **CRI** de **Agudos/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF); **Av.07-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 5ª Vara Cível da

Comarca de Bauru/SP, no proc. nº 1004147-43.2017.8.26.0071, movida por Avelino Corretora de Imóveis e Constr. Civil LTDA.; **R.08-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, no proc. nº 1004147-43.2017.8.26.0071, movida por Avelino Corretora de Imóveis e Constr. Civil LTDA.; **R.09-** PENHORA dos Direitos sobre o Imóvel, expedida nestes autos. Consta em **fls.311/316**, o valor da dívida perante a **Caixa Econômica Federal** conta no valor de **R$175.975,81** (cento e setenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e oitenta e um centavo) atualizados em **04/07/2023**. Em consulta ao **site da Prefeitura Municipal de Agudos/SP**, em **28/08/2025, não foram constatados débitos de IPTU**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 841.761,76 (oitocentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e um reais e setenta e seis centavos) para Agosto/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. Agudos/SP, 18 de Agosto de 2025.

DR. MAURICIO MARTINES CHIADO
MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Agudos - SP