1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE AGUDOS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **ROBSON ALEX VELOSO** inscrito no CPF sob nº 005.524.126-35, **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 **Cumprimento de Sentença** - em que **ELEN CLAUDIA CAPELLO VELOSO** move em face do referido requerido – Processo nº **0001123-19.2024.8.26.0058 -** 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 10/12/2025 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 15/12/2025 às 14:05h; 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 02/02/2026 às 14:05h (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.

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.

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: Terreno urbano com A.T 240,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO urbano, de formato regular, sem benfeitorias, denominado de lote "B-2", desdobrado de área maior, lote "B", com as seguintes medidas e confrontações: distante 33,00m. (trinta e três metros) da confluência do alinhamento da Rua Pref. Dr. Antônio Condi lado ímpar, com Av. Benedito Otoni, lado par, daí segue por uma extensão de 12,00m. (doze metros) de frente, confrontando com a Rua Pref. Dr. Antônio Conidi; daí deflete à esquerda por uma extensão de 20,00m. (vinte metros), confrontando com o imóvel de cadastro n. 04.21.03; daí deflete à esquerda por uma extensão de 12,00m. (doze metros) confrontando com o imóvel cadastrado sob n. 04.21.02; daí deflete à esquerda por uma extensão de 20,00m. (vinte metros) confrontando com parte desdobrada do imóvel denominada "B-1", cadastrado sob n. 04.21.11, de propriedade de Construtora João de Barro, encerrando uma **área territorial de 240,00m2. (duzentos e quarenta metros quadrados)**. Cadastro Municipal nº 04.21.12. **Consta** no **Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel** de **fls. 118/127**, realizado pela Perita em 23/06/2025, que trata-se de um lote de terreno localizado à Rua Prefeito Doutor Antônio Condi, sem identificação numérica, ao lado esquerdo de quem de frente olha para o número 249. Trata-se de um terreno desprovido de benfeitorias e edificação, apenas murado, com os muros parcialmente chapiscados/rebocados com altura padrão de 2,00 metros, o muro do lado esquerdo de quem da rua olha para dentro possui arranques de ferragens. O piso é terra com gramíneas, possui alguns resquícios de materiais de construção dentro do imóvel, bem como poda de árvore/arbusto. O imóvel objeto deste laudo possui asfalto e calçamento a porta, está inserido em área totalmente urbana da região central da cidade, distante 550m (quinhentos e cinquenta metros) da Praça Central de Agudos e Paço Municipal. A localização do imóvel, é beneficiada comercialmente pela proximidade a comércios principais da cidade, bem como instituições financeiras, tratando-se de zona mista entre residências, comércios e serviços. O acesso de quem entra na cidade e se dirige ao imóvel é todo bem pavimentado, sinalizado, conotando a região como totalmente urbana, embora tratar-se de cidade interiorana de pequeno porte com aproximadamente 37.680 habitantes segundo informações extraídas do site do IBGE no censo realizado em 2022. A cidade de Agudos é circundada por outras cidades de menor potencial econômico/financeiro como Cabrália Paulista, Piratininga, Paulistânia, Espírito Santo do Turvo, e faz limite com a cidade de Bauru, esta sim com grande potencial econômico/financeiro. **Terreno localizado na Rua Prefeito Doutor Antônio Condi, Lote "B-2", Agudos/SP. Imóvel matrícula** nº **9.655** do **CRI** de **Agudos/SP**.

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 137.976,73 (cento e trinta e sete mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e três centavos) para Outubro/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, 06 de Outubro de 2025.

DR. MAURICIO MARTINES CHIADO

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Agudos - SP