1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOITUVA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **PAULO ROGÉRIO BELEZI JUNIOR** inscrito no CPF sob nº 386.463.018-50, **FERNANDO HENRIQUE BELEZI** inscrito no CPF sob nº 420.305.828-75, do co-proprietário **MARCOS EDUARDO BELEZI** inscrito no CPF sob nº 097.069.298-60, **e demais interessados.** O **DR. GUILHERME PINHO RIBEIRO,** MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Boituva - 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 **Liquidação por Arbitramento** - em que **SIDNEI BELEZI** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0000333-26.2025.8.26.0082 -** 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 28/01/2027 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 02/02/2027 às 14:10h; 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 23/02/2027 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta 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 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, 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.

DO ACORDO, REMISSÃO OU ADJUDICAÇÃO: Caso haja acordo, remissão ou adjudicação após a elaboração do edital, os honorários serão devidos no percentual de 2% do valor da avaliação (fls. 175).

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 300,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: LOTE Nº 35, da Quadra "P", do Loteamento denominado Jardim Irene, situado na cidade de Iperó, desta Comarca, com frente para a atual Rua João Figueiredo, antiga Rua Seis (06), lado par, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual medida nos fundos, por 30,00m (trinta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a **área de 300,00m²** (trezentos metros quadrados), confrontando de um lado com o lote 34, de outro com o lote 36 e nos fundos com o lote 04; localizado a 21,00m (vinte e um metros) do início da curvatura com a Rua Doze (12), na quadra completada pelas Ruas Cinco (05) e Dez (10). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 02.0020.0177.00. **Consta** na **Av.03** que sobre o imóvel desta matrícula foi construído o prédio nº 330 (residência), com a área edificada de 202,40m², com frente para a Rua João Figueiredo, cadastrado sob a sigla nº 02.0020.0177.00. **Consta** na **Avaliação de Imóvel** de **fls. 18/26**, realizado pelo Perito em 09/02/2024, que trata-se de um imóvel localizado próximo ao centro da cidade, com um lote de 300,00m² e uma área construída de 202,40m², sendo uma estrutura em alvenaria, cobertura em laje, telhado em telha cerâmica, paredes internas e externas com reboco e pintura látex, esquadrias de ferro, portas internas em madeira, piso cerâmico no chão, na cozinha e no banheiro, e na área da garagem, área gourmet fechada com blindex, portão social e de garagem em madeira com acionamento eletrônico. Caracterização da Região: Trata-se de região residencial, totalmente ocupada com opção de estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local conta com toda infraestrutura, com pavimentação asfáltica, meio-fio, rede de esgoto, com rede de abastecimento de água e rede de energia elétrica. Trata-se de região com relevo acidentado, situada nas proximidades de escolas, creches e supermercados. **Consta** no **Laudo de Avaliação de Imóvel** de **fls. 27/28**, realizado pelo Perito em 07/02/2024, que trata-se de um imóvel residencial urbano, situado à Rua João Figueiredo, nº 330, no bairro Jardim Irene, na cidade de Iperó/SP, CEP: 18560-000. O terreno mede 10,00m de frente; com igual medida nos fundos, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando área de 300,00m² onde foi erguida edificação com 202,40m² de área construída, tendo como testada principal 10,00, com localização física em meio de quadra, tipo de construção casa recuada/conjugada, com topografia em aclive. A construção do imóvel data do ano de 1983, conforme ficha cadastral do Município, edificada em alvenaria com laje e telha, piso cerâmico, janelas e venezianas de ferro, portas de madeira e de ferro, portão basculante com motor. O imóvel possui garagem coberta, a casa possui sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro, área de serviço e edícula nos fundos com área de churrasqueira e banheiro de apoio. O local tem fácil acesso à escolas, mercados, farmácias, pronto atendimento, prefeitura e pontos de ônibus, fica localizada em bairro adjacente ao centro da cidade. **Consta** no **Laudo Pericial** de **fls. 111/168**, realizado pelo Perito em 31/08/2026, que trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como local denominada Rua João Figueiredo, nº 330, Jardim Irene, Iperó/SP, CEP: 18560-104. O imóvel conta com área total de terreno de 300,00m², faz frente para a Rua João Figueiredo, e área construída de 202,40m², conforme medição feita "in loco" e Certidão Negativa de Tributos Imobiliários no 6886/2026 - IPTU 2.026. (vide ANEXO IV deste laudo pericial). A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra. Descrição do Imóvel: Terreno – Área do terreno: 300,00m²; Testada: 10,00m; Sua classificação altimétrica é plana em relação ao nível do logradouro frontal (Rua João Figueiredo). Edificação – Área construída: 202,40m²; Obs.: Medida obtida conforme mediação feita "in loco" e Certidão Negativa de Tributos Imobiliários nº 6886/2026 - IPTU 2.026. (vide ANEXO IV deste laudo pericial). Divisão: Garagem coberta na parte frontal; Casa: sala de estar, banheiro geral, dois dormitórios, cozinha e área de serviço; Edícula: Salão com churrasqueira, dormitório e banheiro; Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes, sobretudo na parte de pintura e eliminação de alguns pontos de umidade, inclusive de algumas fissuras e trinca no muro de divisa. Características da Região onde se localiza o Imóvel: Esta região é de

natureza residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a Avenida Alfredo Sartoreli, Avenida Paulo Antunes Moreira e a Avenida Ver. Dr. José Marques Penteado - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local. Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive algumas áreas livres (terrenos). Característica Física: A topografia da região é levemente acidentada. Melhoramentos públicos: A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e, o calçamento em concreto. Serviços comunitários: A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais. Diagnóstico do mercado: O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor. O imóvel avaliando apresenta dimensões semelhantes à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade. À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ. Zoneamento: Trata-se de zona do tipo Zona Urbana, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Município de Iperó/SP. **Imóvel localizado na Rua João Figueiredo, nº 330, Jardim Irene, Lote nº 35, Quadra "P", Iperó/SP**. **Imóvel matrícula** nº **6.381** do **CRI** de **Boituva/SP.**

ÔNUS: Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Iperó/SP**, em 06/11/2026, **não foram constatados débitos**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 322.078,70 (trezentos e vinte e dois mil, setenta e oito reais e setenta centavos), para Novembro/2026.

Obs.: Em razão do Termo de Anuência do co-proprietário MARCOS EDUARDO BELEZI para Venda de Imóvel em Condomínio entre herdeiros e viúvo meeiro às **fls. 38 do proc. principal (1005313-67.2023.8.26.0082)**, está sendo levado a leilão a integralidade do Imóvel Matrícula nº 6.381 do CRI de Boituva/SP.

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. Boituva/SP, 06 de Novembro de 2026.

DR. GUILHERME PINHO RIBEIRO
MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Boituva - SP