



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE AGUDOS

FORO DE AGUDOS

1ª VARA JUDICIAL

Rua Paulo Nelli, 276, ., Vila Andreotti - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: agudos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1020716-51.2019.8.26.0071**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**  
 Exequente: **Avelino Corretora S/c Ltda**  
 Executado: **Luciana Dantas Cordeiro Alves e outro**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU LUCIANA DANTAS CORDEIRO ALVES E OUTRO, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória movida por AVELINO CORRETORA S/C LTDA em face de LUCIANA DANTAS CORDEIRO ALVES E OUTRO, PROCESSO Nº 1020716-51.2019.8.26.0071**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Judicial, do Foro de Agudos, Estado de São Paulo, Dr(a). MAURICIO MARTINES CHIADO, na forma da Lei, etc.

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 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](http://www.legisleiloes.com.br), O 1º Leilão terá início no dia 26/06/2026 à partir das 14:25h, e encerramento no dia 01/07/2026 às 14:25h; 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 22/07/2026 às 14:25h (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](http://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](http://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. Foram nomeados fiéis depositários do bem a Sra. Luciana Dantas Cordeiro Alves e o Sr. Mauro



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE AGUDOS

FORO DE AGUDOS

1ª VARA JUDICIAL

Rua Paulo Nelli, 276, ., Vila Andreotti - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: agudos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 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 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


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE AGUDOS**
**FORO DE AGUDOS**
**1ª VARA JUDICIAL**

Rua Paulo Nelli, 276, ., Vila Andreotti - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: agudos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

tomando como base o centro comercial da cidade de Agudos/SP (Referência: Prefeitura Municipal de Agudos/SP), o Imóvel (Latitude 22°28'22.02"S / Longitude: 48°59'34.40"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/espços 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. 610, o valor da dívida decorrente da Alienação Fiduciária (R.05) junto à Caixa Econômica Federal (CEF), em nome da mutuária Sra. Luciana Dantas Cordeiro Alves, nº do contrato 144440821145.0, no valor de R\$ 164.176,16 (cento e sessenta e quatro mil, cento e setenta e seis reais e dezesseis centavos), atualizado em 27/02/2026. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Agudos/SP, em 04/05/2026,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE AGUDOS

FORO DE AGUDOS

1ª VARA JUDICIAL

Rua Paulo Nelli, 276, ., Vila Andreotti - CEP 17120-370, Fone: (14) 2151-5455, Agudos-SP - E-mail: agudos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

não foram constatados débitos de IPTU. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 862.582,75 (oitocentos e sessenta e dois mil, quinhentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos) para Abril/2026. 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. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Agudos, aos 22 de maio de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**