

VARA ÚNICA DA COMARCA DE OUROESTE – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **CLEBER LEAL DA COSTA TRISTAO** inscrito no CPF sob nº 049.661.376-67, **e demais interessados**. O **DR. JOSÉ GUILHERME URNAU ROMERA**, MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Ouroeste - 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **LARISSA FERNANDES DE ALMEIDA PRIMILLA** move em face do referido requerido - Processo nº **0000626-94.2025.8.26.0696** - 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 05/11/2026 a partir das 14:20h, e encerramento no dia 10/11/2026 às 14:20h; 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 02/12/2026 às 14:20h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **80%** (oitenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, as condições de venda do bem a ser apreendido 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 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.

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. **O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.**

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 351,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno urbano situado nesta cidade, à Avenida Campina Verde, com a **área de 351m²**, constituído por parte dos lotes nºs. 11, 12 e 13 da quadra 116, medindo 13 metros de frente para a Avenida Campina Verde; igual medida nos fundos, com o lote 11; de um lado, por 27 metros, com os lotes 11 e 12; igual medida do outro lado, com os lotes 11 e 13, sem benfeitorias. **Consta na Av.02** a retificação da descrição da matrícula: Um terreno urbano situado nesta cidade, à Avenida Campina Verde, com a **área**

de 351m2., formado de parte do lote nº 12-1x25m=27m2. e de parte do lote nº 13-12x27=324m2., ambos da quadra nº 116, medindo englobadamente, 13 metros de frente para a Avenida Campina Verde; igual medida nos fundos, confrontando com o lote nº 11 de um lado, por 27 metros, confrontando com o lote nº 12; igual medida do outro lado, confrontando com o lote 13, iniciando-se a 14 metros do cruzamento da Avenida Suburbana, sem benfeitorias. **Consta na Av.06** que foi edificado sobre o imóvel objeto da presente matrícula, 01 (um) prédio residencial, situado na Avenida Campina Verde, n. 331, contendo 02 varandas, 01 garagem, 01 sala, 01 circulação, 01 banheiro, 01 suíte, 02 quartos e 01 copa/cozinha, com área construída de 175,69m² e 01 edícula contendo 01 varanda, 01 despensa e 01 banheiro, com área construída de 41,47m², perfazendo um total de 217,16m², estando 104,14m² sem fechamento (78,65m² da residência e 25,49m² da edícula), concluído em agosto de 2008, sendo as paredes de alvenaria, esquadrias metálicas e de madeira, instalação elétrica e semi-embutida e hidráulica embutida, piso de cerâmica, exceto varandas e garagem da residência, varanda e despensa da Edícula que possuem piso de cimento rústico, forro de madeira, exceto banheiros 01 e 02 que possuem forro de laje, o restante sem forro, cobertura com telhas cerâmicas tipo romanas, com Acabamento Popular Novo. **Consta na Av.10** que o imóvel objeto desta matrícula possui a Inscrição Cadastral sob n. 1010220096001. **Consta no Auto de Avaliação de fls. 68/71**, realizado pelo Perito em 29/02/2024, que trata-se de um imóvel urbano formado por parte dos lotes 11, 12 e 13, da quadra 116 com área total de 351,00 metros quadrados e 217,16 metros quadrados de área construída. Situado na Avenida Campina Verde, nº331, Centro, no Município e Comarca de Iturama - MG, imóvel este matriculado no S.R.I da dita Comarca sob n. 4.851. Características: 02 quartos, 01 suíte, 01 sala, 01 banheiro social, 01 cozinha, 02 varandas, edícula com lavanderia, 01 cômodo e 01 banheiro. Sendo as paredes em alvenaria, esquadrias de madeiras e ferro, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, piso cerâmico, forro pvc, cobertura com telhas de barro, imóvel com médio acabamento. Possui também poço artesiano, energia solar, monitoramento de câmeras, concertina e portão eletrônico. Considerações: O imóvel encontra-se situado na área central da cidade, área com pavimentação asfáltica, com redes de água, esgoto e energia elétrica, assim como instalações de telefonia e internet disponíveis em perfeito estado e funcionamento. O imóvel possui características predominantemente residenciais, o acesso é por vias públicas pavimentadas, o tráfego local é bom, inclusive permite entrada/saída de veículos. A propriedade possui relevo plano e acima do nível da rua. A edificação está nova/reformada, o imóvel fora avaliado na situação de fato que atualmente se encontra. **Imóvel localizado na Avenida Campina Verde, nº 331, Centro, Iturama/SP. Imóvel matrícula nº 4.851 do CRI de Iturama/MG.**

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

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 460.031,59 (quatrocentos e sessenta mil, trinta e um reais e cinquenta e nove centavos), para Setembro/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. Ouroeste/SP, 23 de Setembro de 2026.

DR. JOSÉ GUILHERME URNAU ROMERA

MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Ouroeste - SP