2ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **M. P. B.** inscrito no CPF sob nº 303.239.178-44, do usufrutuário **DAVID FRANCISCO BEU** inscrito no CPF sob nº 043.443.428-01**, e demais interessados.** A **DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO,** MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Capão Bonito - 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 **M. A. B. B.** move em face do referido requerido – Processo nº **0001453-83.2022.8.26.0123 -** 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 29/01/2026 à partir das 14:50h, e encerramento no dia 03/02/2026 às 14:50h; 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 24/02/2026 às 14:50h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta por cento) da última avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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 vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

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: Nua propriedade sobre Imóvel comercial - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: A casa com seu respectivo terreno e quintal, sob o n. 29, da Rua Monsenhor João Soares, medindo na frente 6,00 metros e 4,70 metros na linha do fundo por 58,00 metros da frente aos fundos, confrontando por um lado com propriedade de Geraldo Peres, de outro lado com Antonio Victória Lahoz, e nos fundos com propriedade de Januário Marrone. Cadastro: 44.44.94.0008.01.000. **Consta** no **Laudo de Avaliação de Imóveis** de **fls. 301/302**, realizado pelo Oficial de Justiça em 13/08/2025, que trata-se de um prédio térreo comercial descrito na matrícula 109.682 presumivelmente do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba (tal informação não constou completa no mandado, bem como ele não veio acompanhado da descrição do imóvel), é também identificado pelo nº 29 da Rua Monsenhor João Soares – Centro – CEP 18010-300 – Sorocaba/SP. Características do Logradouro de Situação: O logradouro onde se localiza o imóvel desenvolve em pista única de rolamento asfaltada, com passeios para pedestres em lajota padrão, com iluminação pública a base de LED, e em área de intenso movimento de pedestres e veículos, por se tratar de região central e ligação dele para os corredores principais de fluxo, no caso a Rua Doutor Álvaro Soares e Avenida Afonso Vergueiro, além do próprio logradouro se configurar como ligação direta à Zona Norte da cidade, por sua continuidade com o nome de Rua Hermelino Matarazzo poucos metros mais adiante no sentido Centro/Bairro. Melhoramentos públicos existentes: A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais e serviços de limpeza e conservação urbana, além dos melhoramentos inerentes a uma região de intenso comércio, como monitoramento por câmeras. O imóvel encontra-se ainda numa rua com lojas de intenso comércio no segmento de trajes de festa e vestidos de noivas, sendo um valioso item a considerar nesta avaliação, dado o alto afluxo de clientes desse perfil nas imediações. Meios de Transporte públicos: O edifício é próximo a duas paradas de ônibus do transporte público municipal e uma do transporte intermunicipal suburbano, além de estar há cerca de 5 minutos de caminhada de um dos dois maiores terminais urbanos de ônibus da cidade (Terminal Santo Antônio). Tipo de ocupação circunvizinha: Na região existem imóveis comerciais, prédios de apartamentos, de escritórios, agências bancárias, lanchonetes, restaurantes, restaurantes de fast-food, bares, sendo considerada uma zona de ocupação predominantemente comercial, com alguns poucos prédios residenciais. Descrição do Imóvel: trata-se de um prédio comercial com afasto mínimo do corredor viário, com três portas para acesso e/ou uso para exposição de mercadorias, sendo as portas em aço do tipo folha retrátil em rolo, possui salão principal, dois corredores de acesso a dois salões secundários menores e se aprofunda até alcançar um quarto salão maior que pode ser utilizado como depósito e adaptado também para diferentes composições, como cozinha e/ou refeitório, por exemplo. Observação: Descrição minuciosa foi prejudicada em virtude de não ter sido encaminhado junto à Carta Precatória, cópia da matrícula do imóvel com sua descrição e confrontações. **Imóvel localizado na Rua Monsenhor João Soares, nº 29, Centro, Sorocaba/SP. Imóvel matrícula** nº **109.682** do **1º CRI** de **Sorocaba/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.07-** USUFRUTO VITALÍCIO, em favor do Sr. David Francisco Beu. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP, em 15/10/2025, foram constatados débitos de IPTU referente às parcelas vincendas no valor de R$ 452,72 (quatrocentos e cinquenta e dois reais e setenta e dois centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 5.025.996,94 (cinco milhões, vinte e cinco mil, novecentos e noventa e seis reais e noventa e quatro centavos), para Novembro/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 307/315**, o débito exequendo no valor de R$

60.529,74 (sessenta mil, quinhentos e vinte e nove reais e setenta e quatro centavos), atualizado em 09/09/2025.

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. Capão Bonito/SP, 13 de Novembro de 2025.

DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO
MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Capão Bonito - SP