1ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **ELIVANI AUGUSTO SUDARIO** inscrita no CPF sob nº 296.772.958-29, dos co-proprietários **NOEL AUGUSTO SUDÁRIO** inscrito no CPF sob nº 072.113.498-08, **EDIVANI ANTONIA SUDÁRIO RIBAS** inscrita no CPF sob nº 249.056.858-26 e seu cônjuge/co-proprietário **VICENTE RIBAS** inscrito no CPF sob nº 374.643.109-34, **IVAN AUGUSTO SUDÁRIO** inscrito no CPF sob nº 126.193.178-51, **IVANILDO AUGUSTO SUDÁRIO** inscrito no CPF sob nº 280.638.548-29 e sua cônjuge/co-proprietária **CLEONICE APARECIDA DE OLIVEIRA SUDÁRIO** inscrita no CPF sob nº 374.431.718-89, **INIVAN APARECIDO SUDÁRIO** inscrito no CPF sob nº 390.222.228-02 e sua cônjuge/companheira **ERIKA DAIANE OIKAWA** inscrita no CPF sob nº 089.064.219-23, **e demais interessados.** A **DRA. BÁRBARA GALVÃO SIMÕES DE CAMARGO,** MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bens imóveis, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Insolvência Requerida pelo Credor** - em que **ROSELI DE CAMARGO** move em face da referida requerida – Processo nº **1000543-10.2020.8.26.0123 -** 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 14:35h, e encerramento no dia 03/02/2026 às 14:35h; 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 14:35h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **93,33%** (noventa e três inteiros e trinta e três décimos por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

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. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o atual possuidor, 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 adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 93,33% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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: Imóvel comercial com A.T 264,42m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Denominação / Localização: Rua Barra do Turvo, lado ímpar, distante 48,29 metros da esquina com a Rua Itaberá, na Vila São Paulo. Distrito: Capão Bonito; Município: Capão Bonito; Comarca: Capão Bonito. O lote de terreno sob nº 15, da Quadra 65, Setor 03, situado no lado ímpar da Rua Barra do Turvo, distante 48,29 metros da esquina com a Rua Itaberá, na Vila São Paulo, nesta cidade e comarca de Capão Bonito, com os seguintes elementos caracterizadores: mede 14,81 metros de frente para a Rua Barra do Turvo; confronta-se à direita numa distância de 20,89 metros com o Lote 22; à esquerda numa distância de 15,34 metros com o Lote 229; aos fundos numa distância de 14,91 metros com a Rua Itararé, encerrando uma **área de 264,42m2 (duzentos e sessenta e quatro metros e quarenta e dois decímetros quadrados)**. Inscrição Cadastro Municipal nº 01.03.065.0015.001. **Consta** no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** de **fls. 464/491**, realizado pelo Perito em 03/10/2025, que trata-se de um Imóvel situado no perímetro urbano objeto da matrícula número 21.325 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito – SP, inscrito junto a municipalidade sob o nº 01.03.065.0015.001 - Cadastro do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU). Fatores Limitantes: Não foi identificado nenhuma restrição, ou qualquer tipo de incentivo que possa influenciar na liquidez do imóvel em avaliação, porém apresenta as seguintes ressalvas: O Imóvel possui área construída, sendo dividido fisicamente em duas casas residenciais, quais não se encontram devida devidamente averbadas junto a Matrícula de Registro do Imóvel, constando registo do Imóvel somente como Terreno. Fator que pode vir a gerar depreciação de Valor de Mercado, tendo em vista, custos e prazos com devidas regularizações, tais como: Aprovação de Projeto e Habite-se junto a Municipalidade, Certidão de INSS junto a Receita Federal, Hipótese de Desmembramento e Averbações junto ao Registro de Imóveis e Anexos da Comarca sede do Imóvel. Classificação: Residencial, casa térrea, com classificação e enquadramento R-1 B (Residencial Unifamiliar padrão baixo), conforme NBR nº 12.721:2006. Caracterização: Trata-se de uma localização de padrão residencial, com predominância de imóveis residenciais de padrão médio e baixo. Foi identificado que o imóvel possui duas casas residenciais divididas fisicamente, tendo em vista que o terreno possui frente confrontações com a Rua Itararé, e Rua Barra do Turvo, com as seguintes características: ÁREA DE TERRENO (AT): Identificado como o Lote nº 15, Quadra 65, Setor 03, situado no lado ímpar da Rua Barra do Turvo, distante 48,29 metros da esquina com a Rua Itaberá, na Vila São Paulo, nesta Cidade de Comarca de Capão Bonito, com os seguintes elementos caracterizadores: Mede 14,81 metros de frente para a Rua Barra do Turvo, confronta-se a direita numa distância de 20,89 metros com o Lote 22, à esquerda numa distância de 15,34 metros com o Lote 229, aos fundos numa distância de 14,91 metros com a Rua Itararé, encerrando uma área total de 264,42 metros quadrados, conforme identificado e constatado in loco, com a área total divergente ao cadastro Municipal que consta área total de 242,00 metros quadrados; Terreno de topografia plana no nível do logradouro, de solo superficial seco. Realizada a devida Vistoria Técnica, conforme já dito, o Imóvel possui duas casas residenciais, sendo uma com frente para a Rua Itararé, nº 998, e outra com frente para a Rua Barra do Turvo, nº 99, com as seguintes condições e características: Rua Itararé nº 998: Foi Identificado uma casa residencial com uma

área total construída de aproximadamente 94,00 metros quadrados, contendo: sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro social, área de serviço/lavanderia, garagem e circulação (quintal). Construção de alvenaria de padrão baixo, com pisos e revestimentos cerâmicos internos, pisos externos em concreto armado, telhado com estrutura em madeira coberto com telhas cerâmicas, janelas e esquadrias metálicas, forro em PVC, portas em madeira, garagem coberta com telhas de fibrocimento, o estado de conservação é regular apresentando falta de acabamento em muros externos, depreciações por ação do tempo e vida útil do imóvel, não foi identificado problemas estruturais, trincas, rachaduras que venham comprometer a utilização do imóvel. Rua Barra do Turvo nº 99: Foi identificado uma casa residencial com uma área total construída de aproximadamente 97,00 metros quadrados, contendo: sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, área de serviço/lavanderia, garagem e circulação (quintal). Construção de alvenaria de padrão baixo, com pisos internos tipo cimento queimado (vermelhão), pisos externos em concreto armado, telhado com estrutura em madeira coberto com telhas cerâmicas, não possui impermeabilização e forro, janelas e esquadrias metálicas, portas em madeira, garagem coberta com telhas de fibrocimento, o estado de conservação é regular apresentando falta de acabamento em muros externos, depreciações por ação do tempo e vida útil do imóvel, necessidades de reparos e reformas, não foi identificado problemas estruturais, trincas, rachaduras que venham comprometer a utilização do imóvel. DOCUMENTAÇÃO: Possui Matrícula devidamente Registrada junto ao R.I.A. da Comarca sede, não possui certidão de Habite-se e Averbação das construções, possui cadastro municipal junto à Prefeitura sede do Município com área total divergente ao registro. Localização: Rua Barra do Turvo e Rua Itararé, vias que possuem todos os melhoramentos públicos. Não possui documentação regular junto ao R.I.A. sede, onde a área total construída não se encontra devidamente regularizada e aprovada junto ao setor da Prefeitura Municipal e Averbada junto à Matrícula de Registro do Imóvel, sendo registrado somente como terreno, área total do terreno divergente entre o Cadastro Municipal e o Registro do Imóvel. O estado de conservação do Imóvel é REGULAR (necessidade reparos importantes e de reformas), possuindo partes externas em acabamento, e depreciações por ação do tempo, vida útil e falta de manuntenção. **Imóvel localizado com frente para a Rua Barra do Turvo, nº 99 e Rua Itararé, nº 998, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula** nº **21.325** do **CRI** de **Capão Bonito/SP**.

ÔNUS: Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito/SP**, em **13/11/2025**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 260.468,00 (duzentos e sessenta mil, quatrocentos e sessenta e oito reais) para Novembro/2025.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de ELIVANI AUGUSTO SUDARIO que corresponde a 16,66% do imóvel terá desconto de 40% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (83,34% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 93,33% (83,34% dos co-proprietários não executados + 9,99% que representa a cota parte da executada com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: **Consta** em **fls. 371**, o débito exequendo no valor de **R$ 170.347,90** (cento e setenta mil, trezentos e quarenta e sete reais e noventa centavos), **atualizado** em **Setembro/2024**.

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, 17 de Novembro de 2025.

DRA. BÁRBARA GALVÃO SIMÕES DE CAMARGO
MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito - SP