

## **2ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do requerido **LUIZ CARLOS REGIS** inscrito no CPF sob nº 141.612.868-99, 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 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 **ENI BRAZ DAS CHAGAS** move em face do referido requerido - Processo nº **0000592-58.2026.8.26.0123** - 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](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 10/08/2026 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 14/08/2026 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 09/09/2026 às 14:20h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) da última avaliação atualizada 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, 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](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. 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 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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 300,00m<sup>2</sup> - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** Um terreno designado como "ÁREA A" – Lote 04, situado no lado ímpar da Rua Maranhão, distante 29,00 metros da intersecção com o lado ímpar da Rua Santa Catarina, Vila Bela Vista, nesta cidade, contendo os seguintes característicos, medidas e confrontações: pela frente em alinhamento da Rua Maranhão, mede dez (10) metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno e fazendo divisa com João Felício Ferreira, mede trinta (30) metros; pelo lado esquerdo confrontando com o lote 05, mede trinta (30) metros; e finalmente pelos fundos fazendo divisa com propriedade de Francisco Fernandes, mede dez (10) metros; encerrando a **área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados)**. Inscrição Cadastro Municipal nº 01.03.005.0070.001. **Consta na Avaliação Mercadológica do Imóvel de fls. 257/284**, do proc. principal, datado de 13/09/2024, que trata-se de um imóvel localizado na Rua Maranhão, nº 571, Bairro Bela Vista, Capão Bonito/SP. O terreno possui 30 metros de comprimento em cada lateral, 10 metros de frente e 10 metros nos fundos, somando um total de 300m<sup>2</sup>. A construção tem cerca de 150m<sup>2</sup>, incluindo 2 quartos, 1 sala, corredor interno, 1 suíte, cozinha, lavanderia, garagem coberta e quintal. A edificação é coberta com telhas de cerâmica, conta com piso cerâmico e revestimentos nas áreas molhadas, e possui laje. Solo superficial seco; Situado em via pavimentada, possuindo todos os melhoramentos públicos, tais como água, energia elétrica, esgoto, iluminação pública, entre outras melhorias. Região geoeconômica de padrão residencial predominância de imóveis residenciais de padrão baixo e médio. As condições estruturais dos imóveis são relativamente boas, porém a falta de drenagem das águas pluviais podem gerar problemas estruturais futuros. **Imóvel localizado na Rua Maranhão, nº 571, Bairro Vila Bela Vista, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 15.286 do CRI de Capão Bonito/SP.**

**ÔNUS:** Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito/SP**, em **11/06/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 10.916,05** (dez mil, novecentos e dezesseis reais e cinco centavos).

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 377.193,82** (trezentos e setenta e sete mil, cento e noventa e três reais e oitenta e dois centavos) para Junho/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. Capão Bonito/SP, 19 de Junho de 2026.

**DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO**

MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 2<sup>a</sup> Vara da Comarca de Capão Bonito - SP