2ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **DECIO DE OLIVEIRA ROSA JUNIOR** inscrito no CPF sob nº 342.643.778-38, **LUIZ FABIANO DE ALMEIDA MADUREIRA - ME** inscrito no CNPJ sob nº 08.953.686/0001-47 na pessoa de seu representante legal, do proprietário do imóvel **LUIZ FABIANO DE ALMEIDA MADUREIRA** inscrito no CPF sob nº 267.891.428-35, do credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A, 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 **JOSIELE APARECIDA FERREIRA e outros** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0001162-15.2024.8.26.0123 -** 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 29/01/2027 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 03/02/2027 às 14:05h; 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 24/02/2027 às 14:05h (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**.

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 (fls. 186), 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 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: Barracão com A.T 248,926m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno individualizado como Lote número 513, da Quadra 17, do Setor 01, com a **área** de **248,926m²**, com perímetro de 70,010 metros, localizado no lado ímpar da Rua Parascevia Nedopetalski, do Bairro Horto Florestal, neste perímetro urbano, desta cidade de APIAÍ, Estado de São Paulo / SP, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas E= 717.676,430m e N= 7.287.131,060m; deste, segue confrontando com à Rua Parascevia Nedopetalski, lado ímpar, com os seguintes azimutes e distâncias: 180º27’30” e 10,000m até o vértice 2, de coordenadas E= 717.676,350m e N= 7.287.121,060m; deste, segue confrontando com o Lote 523, posse de Jorge Vanderlei Pingas, com os seguintes azimutes e distâncias: 264º59’55” e 25,00m até o vértice 3, de coordenadas E= 717.651,440m e N= 7.287.118,880m; deste, segue confrontando com o Lote 738, posse de Jaroslau Nedopetalski, com os seguintes azimutes e distâncias: 0º27’30” e 10,000m até o vértice 4, de coordenadas E= 717.651,520m e N= 7.287.128,880m; deste, segue confrontando com o Lote 503, posse de Alessandro Gonçalves de Pontes, com os seguintes azimutes e distâncias: 84º59’55” e 25,000m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão referenciadas ao SGB (Sistema Geodésico Brasileiro), SIRGAS2000, e encontram-se representadas no Sistema UTM, sito no Meridiano Central 51º W. Todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. **Consta** na **Certidão** de **fls. 270**, realizada pelo Oficial de Justiça em 19/01/2026, que trata-se de um terreno urbano com área de 248,92m², onde contém um galpão destinado à atividade de serralheria. O imóvel encontra-se servido de infraestrutura urbana completa, incluindo via asfaltada, abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, apresentando, contudo, topografia em declive. **Imóvel localizado na Rua Parascevia Nedopetalski, nº 230, Bairro Horto Florestal, Apiaí/SP. Imóvel matrícula** nº **9.200** do **CRI** de **Apiaí/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.03-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **Av.04-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 114.198,04 (cento e quatorze mil, cento e noventa e oito reais e quatro centavos), para Outubro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 277/287**, o débito exequendo no valor de **R$ 1.508.671,68** (um milhão, quinhentos e oito mil, seiscentos e setenta e um reais e sessenta e oito centavos), atualizado em 26/01/2026.

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 Outubro de 2026.

DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Capão Bonito - SP