

2ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **LOTEAMENTOS SUZUKI LTDA** inscrito no CNPJ sob nº 50.782.200/0001-11 na pessoa de seu representante legal, **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 **BRUNO AUGUSTO DE OLIVEIRA** move em face do referido requerido – Processo nº **0000232-94.2024.8.26.0123** - 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 1º Leilão terá início no dia 24/06/2026 à partir das 14:25h, e encerramento no dia 29/06/2026 às 14:25h; 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 20/07/2026 às 14:25h (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.

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: Direitos possessórios sobre Imóvel residencial com A.T 243,86m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA GERAL: Vinte e sete (27) hectares e seis (6) ares de terras, ou sejam, onze (11) alqueires e dezoito (18) centésimos de alqueire, com as divisas e confrontações seguintes: "Tem início no marco M-1, cravado à margem do córrego do Faxinal, canto de divisa entre as propriedades de Ricardo Picchi e outros, de um lado, e Santa Casa de Misericórdia de Capão Bonito do outro lado; e daí, confrontando com esta, sobe pela margem deste córrego numa extensão de 63,00 metros, onde atinge o ponto P-1, situada à margem da futura estrada de acesso ao terreno, canto de divisa com a propriedade de Hernan Chaves de Oliveira; daí, passando a confrontar com esta, sobe ainda pela margem do córrego da Faxina, numa extensão de 315,00 metros, onde atinge a ponte da estrada velha São Paulo - Curitiba; daí, deflete à direita e segue pela margem da referida estrada em sentido oposto a Capão Bonito, confrontando com a propriedade de Izabel Arminda Seco Felipe dos Santos, numa extensão de 416,00 metros, onde atinge o marco M-3; deste ponto, deflete à direita e passando a confrontar com a propriedade de Tereza Helena Theodoro, segue por uma cerca no rumo NW 61°03' e distância de 363,00 metros, onde atinge o marco M4; daí, faz canto, deflete à direita e passando a confrontar com o quinhão nº 2, de Luiz Massaharu Suzuki; segue em linha reta no rumo NE 19°30' e distância de 322,00 metros, onde atinge o marco M-9; daí, deflete ligeiramente à direita e passando a confrontar com o quinhão nº 1, de Tadato Tadano; segue em linha reta no rumo NE 26°25' e distância de 337,00 metros, onde atinge o marco M-8; daí, deflete à direita e passando a confrontar com a propriedade de Ricardo Picchi e outros, segue por uma cerca e valo numa extensão de 304,45 metros, onde atinge o ponto inicial. Cadastrado no Incra sob nº 637 017 017 817, área total: 58,9ha, módulo: 14,8, nº de módulos: 3,65, fração mínima de parcelamento: 14,8ha. **Consta no Auto de Reintegração de Posse de fls. 169** destes autos, expedido pela 2ª Vara da Comarca de Capão Bonito/SP, no proc. nº 0001627-24.2024.8.26.0123, realizado pelo Oficial de Justiça em 11/02/2025, que trata-se de um Imóvel localizado à Rua Finlândia, s/nº, Parque das Nações, nesta cidade e comarca, situando-se entre os imóveis de números 22 e 49, com aproximadamente 248,83m² (duzentos e quarenta e oito metros e oitenta e três centímetros quadrados) e segundo se apura, corresponderia à parte do Lote 7 e parte do Lote 6 da Quadra J do Parque das Nações, neste município e comarca, de acordo com a planta aprovada anteriormente pelos órgãos competentes. Vale ressaltar que o imóvel encontrava-se com o portão de entrada fechado. O imóvel encontrava-se abandonado e desocupado de pessoas e coisas. **Consta no Laudo Pericial de fls. 321/350**, realizado pela Perita em 27/08/2025, que trata-se de um imóvel situado em via classificada como secundária denominada Rua Finlândia, nº 55 - parte do lote 6 e 7 da quadra J, bairro Parque das Nações, Município de Capão Bonito/SP. Trata-se de um imóvel residencial com área de terreno de 248,83m² (parte do lote 6 e 7 da quadra J) e área construída de 40,00m², conforme planta aprovada pela municipalidade e verificado *in loco*. Descrição do Imóvel – Terreno: AT. 248,83m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência ao logradouro. Edificação: AC: 40,00m²; Nº de Pavimentos: 1 (um); Obs.: Trata-se de uma edificação simples e que aparentemente se encontra em mau estado de conservação. Características da Região onde se localiza o Imóvel: Esta região é de natureza predominantemente residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio/baixo com algumas sub-habitações em seu entorno, destacando-se a Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira e a Av. Plácido Batista da Silveira (SP – 250) - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros e Municípios vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local. Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive de áreas livres (terrenos). Característica Física: A topografia da região é levemente acidentada. Melhoramentos públicos: A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e,

o calçamento em concreto. Serviços Comunitários: A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais. Zoneamento: Trata-se de zona de expansão urbana, segundo o Plano Diretor de Capão Bonito/SP. **Imóvel localizado na Rua Finlândia, nº 55 - parte do Lote 6 e 7 da Quadra J, Parque das Nações, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula geral nº 3.521 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta em fls. 416, penhora no rosto dos autos, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito/SP, no proc. nº 0001414-81.2025.8.26.0123, movida por Bruno Augusto de Oliveira.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 82.242,80 (oitenta e dois mil, duzentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos) para Abril/2026.

Obs.: O imóvel não possui matrícula individualizada e faz parte de área maior objeto da matrícula de nº 3.521 do CRI local. Assim, a penhora se faz somente dos direitos possessórios sobre o imóvel.

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, 30 de Abril de 2026.

DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO

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