

2ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA** inscrito no CPF sob nº 246.320.578-43, dos co-proprietários **SALIM KHALIL EL SAFADI** inscrito no CPF sob nº 047.808.268-10, **CHARLES SAFADI** inscrito no CPF sob nº 112.915.588-96, 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **CHAVE SECURITIZADORA S/A** move em face do referido requerido - Processo nº **1002468-02.2024.8.26.0123** - 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 **01/10/2026 à partir das 14:50h**, e encerramento no dia **07/10/2026 às 14:50h**; não havendo lance superior ou igual a **89,99%** (oitenta e nove inteiros e noventa e nove décimos por cento) do valor da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/10/2026 às 14:50h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **83,32%** (oitenta e três inteiros e trinta e dois décimos por cento) da última avaliação atualizada (descontos 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.

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 a 89,99% (oitenta e nove inteiros e noventa e nove décimos por cento) da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 83,32% do valor de avaliação atualizado.

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 DOS BENS:

LOTE 01) Terreno com A.T 360,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Denominação: Rua 03. Localização: Loteamento JARDIM SANTA ISABEL. Distrito: Capão Bonito. Município: CAPÃO BONITO. Lote n.º 03, da quadra n.º 03 (três), com **área de trezentos e sessenta (360) metros quadrados**, com as medidas e confrontações seguintes: pela frente, mede doze (12,00) metros; nos fundos, com o lote n.º 32, mede doze (12,00) metros; pelo lado direito, com o lote n.º 02, mede trinta (30,00) metros; e, pelo lado esquerdo, com o lote n.º 04, mede trinta (30,00) metros. **Consta no Laudo Pericial de fls. 569/602**, realizado pela Perita em 17/07/2025, que trata-se de 7 (sete) lotes situados em vias classificadas como secundárias denominadas Rua Três e Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Jardim Santa Isabel, Município de Capão Bonito/SP. Lote 3 da Quadra 3, com 360,00m², com frente para a Rua Três. AT: 360,00m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência aos logradouros. 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. **Terreno localizado na Rua 03, Lote nº 03, Quadra nº 03, Loteamento Jardim Santa Isabel, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 7.224 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.06- PENHORA** de Parte Ideal não localizada correspondente a 33,33% do Imóvel de propriedade do Requerido, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito**, em **29/07/2026**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 150.594,31 (cento e cinquenta mil, quinhentos e noventa e quatro reais e trinta e um centavos) para Julho/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leilado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 30% em 1º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 1º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 1ª praça será de **89,99%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 23,33% que representa a cota parte do requerido com desconto de 30%). Já para 2º Leilão, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima

para lances em 2ª praça será de **83,32%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

LOTE 02) Terreno com A.T 356,25m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Denominação/Localização: RUA VEREADOR CORNÉLIO BATISTA DA SILVEIRA, lado ímpar, distante 5,20 metros do lado ímpar da Rua 4, no Loteamento Jardim Santa Izabel. Distrito: CAPÃO BONITO. Município: CAPÃO BONITO. Comarca: CAPÃO BONITO. Um terreno de formato trapezoidal, designado como LOTE 32-B, formado por parte do Lote 32 da Quadra 03, situado ao lado ímpar da Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, distante 5,20 metros do lado ímpar da Rua 4, Loteamento Jardim Santa Izabel, nesta cidade de Capão Bonito-SP, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, mede 13,05m; lado direito de quem da rua olha para o terreno confrontando com o Lote 32-A, de propriedade de Dinara de Luna Pedrosa Fernandes e outros, mede 29,30m; lado esquerdo confrontando com o Lote 32-C, de propriedade de Dinara de Luna Pedrosa Fernandes e outros, mede 22,34m; fundos confrontando com os Lotes 4 e 5, mede 13,80m; encerrando uma **área de 356,25m² (trezentos e cinquenta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados)**. Inscrição Cadastral nº 01.09.098.0512.001. **Consta no Laudo Pericial de fls. 569/602**, realizado pela Perita em 17/07/2025, que trata-se de 7 (sete) lotes situados em vias classificadas como secundárias denominadas Rua Três e Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Jardim Santa Isabel, Município de Capão Bonito/SP. Lote 32 B da Quadra 3, com 356,25m², com frente para a Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira. AT: 356,25m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência aos logradouros. 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. **Terreno localizado na Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Lote nº 32-B, Quadra nº 03, Loteamento Jardim Santa Izabel, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 17.446 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05- PENHORA** de Parte Ideal não localizada correspondente a 33,33% do Imóvel de propriedade do Requerido, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito**, em **29/07/2026**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 149.127,14 (cento e quarenta e nove mil, cento e vinte e sete reais e quatorze centavos) para Julho/2026.

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 SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 30% em 1º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 1º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 1ª praça será de **89,99%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 23,33% que representa a cota parte do

requerido com desconto de 30%). Já para 2º Leilão, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **83,32%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

LOTE 03) Terreno com A.T 356,26m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: RUA VEREADOR CORNÉLIO BATISTA DA SILVEIRA, Lado ímpar, distante 18,25 metros do lado ímpar da Rua 4, no Loteamento Jardim Santa Izabel. Distrito: CAPÃO BONITO. Município: CAPÃO BONITO. Comarca: CAPÃO BONITO. Um terreno de formato trapezoidal, designado como LOTE 32-C, formado por parte do Lote 32 da Quadra 03, situado ao lado ímpar da Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, distante 18,25 metros do lado ímpar da Rua 4, Loteamento Jardim Santa Izabel, nesta cidade de Capão Bonito-SP, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, mede 23,18m; lado direito de quem da rua olha para o terreno confrontando com o Lote 32-B, de propriedade de Dinara de Luna Pedrosa Fernandes e outros, mede 22,34m; lado esquerdo confrontando com o Lote 32-D, de propriedade de Dinara de Luna Pedrosa Fernandes e outros, mede 11,32m; fundos confrontando com os Lotes 3 e 4, mede 21,17m; encerrando uma **área de 356,26m² (trezentos e cinquenta e seis metros e vinte e seis decímetros quadrados)**. Inscrição Cadastral nº 01.09.098.0535.001. **Consta no Laudo Pericial de fls. 569/602**, realizado pela Perita em 17/07/2025, que trata-se de 7 (sete) lotes situados em vias classificadas como secundárias denominadas Rua Três e Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Jardim Santa Isabel, Município de Capão Bonito/SP. Lote 32 C da Quadra 3, com 356,26m², com frente para a Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira. AT: 356,26m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência aos logradouros. 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. **Terreno localizado na Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Lote nº 32-C, Quadra nº 03, Loteamento Jardim Santa Izabel, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 17.447 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05- PENHORA** de Parte Ideal não localizada correspondente a 33,33% do Imóvel de propriedade do Requerido, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito**, em **29/07/2026**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 149.127,14 (cento e quarenta e nove mil, cento e vinte e sete reais e quatorze centavos) para Julho/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leilado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 30% em 1º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos

co-proprietários não será realizado desconto em 1º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 1ª praça será de **89,99%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 23,33% que representa a cota parte do requerido com desconto de 30%). Já para 2º Leilão, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **83,32%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

LOTE 04) Terreno com A.T 125,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:
Denominação/Localização: RUA VEREADOR CORNÉLIO BATISTA DA SILVEIRA, Lado ímpar, distante 41,43 metros do lado ímpar da Rua 4, no Loteamento Jardim Santa Izabel. Distrito: CAPÃO BONITO. Município: CAPÃO BONITO. Comarca: CAPÃO BONITO. Um terreno de formato triangular, designado como LOTE 32-D, formado por parte do Lote 32 da Quadra 3, situado ao lado ímpar da Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, distante 41,43 metros do lado ímpar da Rua 4, Loteamento Jardim Santa Izabel, nesta cidade de Capão Bonito-SP, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, mede 23,77m; lado direito de quem da rua olha para o terreno confrontando com o Lote 32-C, de propriedade de Dinara de Luna Pedrosa Fernandes e outros, mede 11,32m; fundos confrontando com os Lotes 1, 2 e 3, mede 21,03m; encerrando uma **área de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados)**. Inscrição Cadastral nº 01.09.098.0559.001. **Consta no Laudo Pericial de fls. 569/602**, realizado pela Perita em 17/07/2025, que trata-se de 7 (sete) lotes situados em vias classificadas como secundárias denominadas Rua Três e Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Jardim Santa Isabel, Município de Capão Bonito/SP. Lote 32 D da Quadra 3, com 125,00m², com frente para a Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira. AT: 125,00m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência aos logradouros. 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. **Terreno localizado na Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Lote nº 32-D, Quadra nº 03, Loteamento Jardim Santa Izabel, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 17.448 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05- PENHORA** de Parte Ideal não localizada correspondente a 33,33% do Imóvel de propriedade do Requerido, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito**, em **29/07/2026**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 52.294,06 (cinquenta e dois mil, duzentos e noventa e quatro reais e seis centavos) para Julho/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leilado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados.

Assim, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 30% em 1º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 1º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 1ª praça será de **89,99%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 23,33% que representa a cota parte do requerido com desconto de 30%). Já para 2º Leilão, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **83,32%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

LOTE 05) Terreno com A.T 361,09m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:
Denominação/Localização: RUA TRÊS, lado par, distante 29,75 metros do lado ímpar da RUA VEREADOR CORNÉLIO BATISTA DA SILVEIRA, no Loteamento Jardim Santa Izabel. Distrito: CAPÃO BONITO. Município: CAPÃO BONITO. Comarca: CAPÃO BONITO. Um terreno de formato irregular, designado como LOTE 01-A, formado por parte do Lote 01 da Quadra 03, situado ao lado par da Rua Três, distante 29,75 metros do lado ímpar da Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Loteamento Jardim Santa Izabel, nesta cidade de Capão Bonito-SP, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Três, mede 7,70m; fundos com a Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, mede 15,15m; lado direito de quem da rua olha para o terreno, em curva de confluência com a Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, mede 22,97m; lado esquerdo confrontando com o Lote 1-B, de propriedade de Dinara de Luna Pedrosa Fernandes e outros, mede 23,71m; encerrando uma **área de 361,09m² (trezentos e sessenta e um metros e nove decímetros quadrados)**. Inscrição Cadastral nº 01.09.098.0619.001. **Consta no Laudo Pericial de fls. 569/602**, realizado pela Perita em 17/07/2025, que trata-se de 7 (sete) lotes situados em vias classificadas como secundárias denominadas Rua Três e Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Jardim Santa Isabel, Município de Capão Bonito/SP. Lote 1 A da Quadra 3, com 361,09m², com frente para a Rua Três e para a Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira. AT: 361,09m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência aos logradouros. 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. **Terreno localizado na Rua 03, Lote nº 01-A, Quadra nº 03, Loteamento Jardim Santa Izabel, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 17.449 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05- PENHORA** de Parte Ideal não localizada correspondente a 33,33% do Imóvel de propriedade do Requerido, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito**, em **29/07/2026**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 151.118,30 (cento e cinquenta e um mil, cento e dezoito reais e trinta centavos) para Julho/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leilado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 30% em 1º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 1º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 1ª praça será de **89,99%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 23,33% que representa a cota parte do requerido com desconto de 30%). Já para 2º Leilão, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **83,32%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

LOTE 06) Terreno com A.T 301,11m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Denominação/Localização: RUA TRÊS, lado par, distante 37,45 metros do lado ímpar da RUA VEREADOR CORNÉLIO BATISTA DA SILVEIRA, no Loteamento Jardim Santa Izabel. Distrito: CAPÃO BONITO. Município: CAPÃO BONITO. Comarca: CAPÃO BONITO. Um terreno de formato irregular, designado como LOTE 01-B, formado por parte do Lote 01 da Quadra 03, situado ao lado par da Rua Três, distante 37,45 metros do lado ímpar da Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Loteamento Jardim Santa Izabel, nesta cidade de Capão Bonito-SP, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Três, mede 11,30m; fundos com a Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, mede 12,60m; lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 23,71m; lado esquerdo confrontando com o Lote 1-C, de propriedade de Dinara de Luna Pedrosa Fernandes e outros, mede 29,58m; encerrando uma **área de 301,11m² (trezentos e um metros e onze decímetros quadrados)**. Inscrição Cadastral nº 01.09.098.0574.001. **Consta no Laudo Pericial de fls. 569/602**, realizado pela Perita em 17/07/2025, que trata-se de 7 (sete) lotes situados em vias classificadas como secundárias denominadas Rua Três e Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Jardim Santa Isabel, Município de Capão Bonito/SP. Lote 1 B da Quadra 3, com 301,11m², com frente para a Rua Três e para a Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira. AT: 301,11m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência aos logradouros. 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. **Terreno localizado na Rua 03, Lote nº 01-B, Quadra nº 03, Loteamento Jardim Santa Izabel, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 17.450 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05- PENHORA** de Parte Ideal não localizada correspondente a 33,33% do Imóvel de propriedade do Requerido, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito**, em **29/07/2026**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 125.966,85 (cento e vinte e cinco mil, novecentos e

sessenta e seis reais e oitenta e cinco centavos) para Julho/2026.

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 SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 30% em 1º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 1º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 1ª praça será de **89,99%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 23,33% que representa a cota parte do requerido com desconto de 30%). Já para 2º Leilão, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **83,32%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

LOTE 07) Terreno com A.T 299,67m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:
Denominação/Localização: RUA TRÊS, lado par, distante 48,75 metros do lado ímpar da RUA VEREADOR CORNÉLIO BATISTA DA SILVEIRA, no Loteamento Jardim Santa Izabel. Distrito: CAPÃO BONITO. Município: CAPÃO BONITO. Comarca: CAPÃO BONITO. Um terreno de formato irregular, designado como LOTE 01-C, formado por parte do Lote 01 da Quadra 03, situado ao lado par da Rua Três, distante 48,75 metros do lado ímpar da Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Loteamento Jardim Santa Izabel, nesta cidade de Capão Bonito, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Três, mede 10,00m; fundos com a Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, mede 2,25m + 8,00m; confrontando com o lote 32, perfazendo a distância de 10,25m; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 29,58m; lado esquerdo confrontando com o Lote 2, mede 30,00m; encerrando uma **área de 299,67m² (duzentos e noventa e nove metros e sessenta e sete decímetros quadrados)**. Inscrição Cadastral nº 01.09.098.0641.001. **Consta no Laudo Pericial de fls. 569/602**, realizado pela Perita em 17/07/2025, que trata-se de 7 (sete) lotes situados em vias classificadas como secundárias denominadas Rua Três e Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira, Jardim Santa Isabel, Município de Capão Bonito/SP. Lote 1 C da Quadra 3, com 299,67m², com frente para a Rua Três e para a Estrada Velha do Guapira/Rua Vereador Cornélio Batista da Silveira. AT: 299,67m²; Sua classificação altimétrica é plana em referência aos logradouros. 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. **Terreno localizado na Rua 03, Lote nº 01-C, Quadra nº 03, Loteamento Jardim Santa Izabel, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 17.451 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05-** PENHORA de Parte Ideal não localizada correspondente a 33,33% do Imóvel de propriedade do Requerido, expedida nestes autos. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Capão Bonito**, em **29/07/2026**, **não foram**

constatados débitos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 125.442,86 (cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos) para Julho/2026.

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 SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 30% em 1º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 1º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 1ª praça será de **89,99%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 23,33% que representa a cota parte do requerido com desconto de 30%). Já para 2º Leilão, a parte ideal de SILVIO MASSAYUKI FUJIVARA que corresponde a 33,33% do imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (66,66% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **83,32%** (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 626/628, o débito exequendo no valor de **R\$ 763.850,82** (setecentos e sessenta e três mil, oitocentos e cinquenta reais e oitenta e dois 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, 04 de Agosto de 2026.

DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO

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