

2ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **NP AGRÍCOLA LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 32.933.132/0001-62 na pessoa de seu representante legal, **NEY FERREIRA DE ASSIS SEGUNDO** inscrito no CPF sob nº 120.074.648-10 e sua cônjuge/co-proprietária **ROSIMARA TERUEL DE ASSIS** inscrita no CPF sob nº 151.182.598-78, **ANA PAULA CARDOZO DE BARROS ALMEIDA** inscrita no CPF sob nº 291.509.168-40, **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 **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO NOVOS HORIZONTES – SICREDI NOVOS HORIZONTES PR/SP/RJ** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1000421-55.2024.8.26.0123** - 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 10/12/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 15/12/2026 às 14:15h; 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 02/02/2027 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **80%** (oitenta por cento) da última avaliação atualizada (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 apreendido 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 (Evento 191), 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 oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

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 347,59m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote 24, da quadra 11, com a **área de trezentos e quarenta e sete (347) metros e cinquenta e nove (59) decímetros quadrados**, com as seguintes medidas e confrontações seguintes: mede nove (09) metros noventa e seis (96) centímetros, de frente para a Rua 02; dez (10) metros, nos fundos onde confronta com o lote 08; trinta e quatro (34) metros e trinta e oito (38) centímetros, do lado esquerdo, onde confronta com o lote 23; trinta e quatro (34) metros e trinta e nove (39) centímetros, do lado direito, onde confronta com o lote 25. **Consta na Av.04** que a Rua 02, para a qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula, foi alterada para RUA WALTER JORGE. **Consta na Av.06** que foi edificado no terreno objeto desta matrícula, um prédio residencial, em alvenaria, cobertura de telhas cerâmicas, tipo romana, forros em laje treliçadas e madeira, revestimento com argamassa mista e pintura lavável à base de látex e azulejos onde for necessário, pisos impermeabilizados com Primer, sikatop e asfáltico, em todas fundações e dependências, instalações todas canalizadas, pintura em látex nas áreas internas e externas, contendo os seguintes cômodos: garagem, sala de estar, sala de jantar, escritório, copa-cozinha, área de serviço, banheiro, circulação, dormitório e duas suítes, perfazendo a área de 155,16 metros quadrados de área construída. **Consta na Av.07** que o prédio residencial situado à Rua Walter Jorge, constante da Av.06, recebeu o emplacamento nº 232, da Prefeitura Municipal e está em condições de ser habitada. **Consta no Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária do Evento 272**, realizado pela Perita em 28/07/2026, que trata-se de um imóvel urbano residencial, situado à Rua Walter Jorge, nº 232, Vila Nova Capão Bonito, Capão Bonito/SP. A matrícula registra 155,16m² de área construída. Para a composição avaliatória foi adotada a área física consolidada de 200,80m² constante da memória de cálculo, o que indica divergência a ser conferida perante o cadastro municipal e o Registro de Imóveis. A matrícula nº 6.099 identifica o imóvel originalmente como lote nº 24 da quadra nº 11 do loteamento Nova Capão Bonito, com frente para a antiga Rua 02, posteriormente denominada Rua Walter Jorge. A edificação recebeu o número municipal 232. Terreno – Característica/Informação Registral: Lote/quadra - Lote 24/Quadra 11; Área do terreno - 347,59m²; Frente - 9,96m para a Rua Walter Jorge; Fundos - 9,80m, confrontando com o lote 08; Lado esquerdo - 34,38m, confrontando com o lote 23; Lado direito - 34,39m, confrontando com o lote 25; Topografia - Não descrita na matrícula; Formato - Aparentemente regular, conforme dimensões registrais. Benfeitorias averbadas: A averbação Av.06 registra a construção, em 2006, de prédio residencial em alvenaria, com cobertura de telhas cerâmicas tipo romana, áreas internas e externas revestidas e pintadas, instalações canalizadas e os seguintes ambientes: garagem, sala de estar, sala de jantar, escritório, copa-cozinha, área de serviço, banheiro, circulação, um dormitório e duas suítes. A área construída averbada é de 155,16m². A averbação Av.07 registra que o prédio residencial situado na Rua Walter Jorge recebeu o número 232 e estava em condições de habitabilidade na data da vistoria municipal de 05/01/20062. Síntese das constatações de campo – Grupo/Verificações: Entorno - Via urbana pavimentada, ocupação predominantemente residencial, redes aparentes de energia, iluminação pública, drenagem superficial, passeios e acesso veicular; Terreno - Lote urbano com frente aproximada compatível com a matrícula, implantação integralmente ocupada por residência, garagem e lazer. Topografia visualmente plana; Edificação - Residência térrea em alvenaria, padrão médio, com áreas íntimas e sociais, garagem coberta, cozinha, lavanderia, piscina e área gourmet; Conservação - Estado aparente entre regular e bom, com acabamentos funcionais e sinais ordinários de uso e manutenção; Ocupação - Imóvel em uso residencial e mobiliado na data da vistoria; Regularidade aparente - Área física adotada de 200,80m², superior à área averbada de 155,16m². Caracterização da Região: O imóvel situa-se no bairro Nova Capão, em zona urbana consolidada do Município de Capão Bonito/SP, em trecho de ocupação predominantemente residencial da Rua Walter Jorge. O entorno é formado

majoritariamente por edificações térreas de padrão construtivo simples a médio e apresenta acesso direto pela via pública. Entre os melhoramentos públicos observados na diligência destacam-se pavimentação asfáltica, meio-fio e sarjeta, passeios parcialmente implantados, iluminação pública, rede aérea de energia elétrica, abastecimento de água, drenagem superficial, coleta de resíduos e serviços urbanos usuais. A designação específica da zona urbanística municipal não constou dos documentos disponibilizados; para fins desta avaliação, o imóvel foi caracterizado como inserido em zona urbana de uso predominantemente residencial, sem identificação de condicionante urbanística excepcional que demandasse ajuste autônomo de valor. Caracterização Física do Imóvel – Uso atual: Residencial unifamiliar; Tipologia: Casa térrea isolada, com garagem e área de lazer; Área do terreno: 347,59m² - conforme matrícula; Área construída: 200,80m² - área adotada na memória de cálculo; matrícula registra 155,16m²; Padrão construtivo: Médio (referência R1-N/CUB); Idade real/aparente: Construção averbada em 2006; vida decorrida adotada de 30 anos para fins de depreciação; Estado de Conservação: Classe C - entre regular e bom, conforme inspeção visual; Topografia: Aparentemente plana; Ocupação: Residencial, ocupada e mobiliada na data da vistoria; Zoneamento: Zona urbana consolidada, de ocupação predominantemente residencial. A nomenclatura oficial da zona urbanística não foi confirmada nos documentos analisados; Infraestrutura: Via pavimentada, meio-fio e sarjeta, passeios parcialmente implantados, iluminação pública, rede aérea de energia elétrica, abastecimento de água, drenagem superficial, coleta de resíduos e serviços urbanos aparentes; Vagas: Garagem coberta com acesso por portão frontal; capacidade visual para mais de um veículo. **Imóvel localizado na Rua Walter Jorge, nº 232, Lote nº 24, Quadra "11", Vila Nova Capão Bonito, Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 6.099 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 612.180,01 (seiscentos e doze mil, cento e oitenta reais e um centavo), para Outubro/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 da co-propriedária não executada. Assim, a parte ideal de NEY FERREIRA DE ASSIS SEGUNDO que corresponde a 50% do imóvel terá desconto de 40% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-propriedária não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence a co-propriedária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 80% (50% da co-propriedária não executada + 30% que representa a cota parte do requerido com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta no Evento 177, o débito exequendo no valor de R\$ 148.514,72 (cento e quarenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais e setenta e dois centavos), atualizado em 16/09/2025.

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, 19 de Outubro de 2026.

DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO

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