EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça da NUA-PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação dos executados **INTERHOUSE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES EM GERAL LTDA ME** (CNPJ: 10.589.698/0001-86), na pessoa de seu representante legal, **EDGARD DOUGLAS PEREIRA** (CPF: 264.085.928-56), seu cônjuge e terceira interessada **ROBERTA KELLY GUARNIERI DORNELLAS PEREIRA** (CPF: 304.766.208-80), os usufrutuários **EDSON ROBERTO SCUDELER** (CPF: 005.557.988-44), seu cônjuge **MARIA JOSÉ DA SILVA** (CPF: 228.629.688-03), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO** (CNPJ: 46.634.259/0001-95), a credora hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1000903-66.2025.8.26.0123,** em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O(A) Dr(a). CAROLINE COSTA DE CAMARGO, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(www.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE - Um terreno identificado como "Lote 31", da "Quadra E", do Loteamento denominado "Terras do Embiruçu", nesta cidade de Capão Bonito/SP, situado ao lado impar da Rua Denise, distante 120,00 metros do lado ímpar da Avenida Boulevard, dentro das medidas e confrontações seguintes: 20 (vinte) metros de frente, para a referida Rua Denise; 20 (vinte) metros, pelos fundos, confrontando-se com o lote 19; 50 (cinquenta) metros, pelo lado direito, confrontando-se com lote 30; e cinquenta (50,00) metros, pelo lado esquerdo, confrontando-se com o lote 32"; encerrando a área de 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

Contribuinte Municipal nº 01.13.008.0786.001. Matrícula nº 17.095 do 1º CRI de Capão Bonito/SP

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 17.095, conforme **R.02 (13/10/2016) registro para constar usufruto vitalício do imóvel em favor de Edson Roberto Scudeler e sua esposa Maria José da Silva. R.06 (02/06/2022)** registro para constar que o proprietário deu o imóvel em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A. **R.07 (29/09/2023)** registro para constar que o proprietário e sua mulher deram o imóvel em hipoteca cedular de 2º grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A. **R.08 (26/04/2024)** registro para constar que o proprietário e sua mulher deram o imóvel em hipoteca cedular de 3º grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A. **R.09 (26/04/2024)** registro para constar que o proprietário e sua mulher deram o imóvel em hipoteca cedular de 4º grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A. **R.10 (26/04/2024)** registro para constar que o proprietário e sua mulher deram o imóvel em hipoteca cedular de 5º grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A. **R.11 (26/04/2024)** registro para constar que o proprietário e sua mulher deram o imóvel em hipoteca cedular de 6º grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A.

OBS1: Conforme Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça (Evento 145), o imóvel está situado à Rua Denise s/n (lado ímpar), Loteamento Terras do Embiruçu, Capão Bonito/SP, distante 120 metros do lado ímpar da Avenida Boulevard. Avaliação R$ 430.000,00 (janeiro de 2026).

OBS2: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Capão Bonito, constam débitos de IPTU (2024 à 2026) no valor de R$ 3.787,30 até 21/10/2026.

OBS3: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda

facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R$ 446.410,53 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 219.715,78 (outubro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/11/2026 às 15h30min, e termina em 18/11/2026 às 15h30min; 2ª Praça começa em 18/11/2026 às 15h31min, e termina em 11/12/2026 às 15h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital,

especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - 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. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados INTERHOUSE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES EM GERAL LTDA ME, na pessoa de seu representante legal, EDGARD DOUGLAS PEREIRA, seu cônjuge e terceira interessada ROBERTA KELLY GUARNIERI DORNELLAS PEREIRA, os usufrutuários EDSON ROBERTO SCUDELER, seu cônjuge MARIA JOSÉ DA SILVA, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO, o credor hipotecário BANCO DO BRASIL S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/10/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Capão Bonito/SP, 28 de outubro de 2026.

CAROLINE COSTA DE CAMARGO
JUÍZA DE DIREITO