

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. Rubens Petersen Neto, Egrégio Juízo da 2^a Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, nos autos do processo 1002445-08.2024.8.26.0624, movido por **FS TATUI CAPITAL SECURITIZADORA S.A e OUTRO(S)**, em face de **WERNER DO NASCIMENTO e OUTRO(S)**, comunica a todos que possam se interessar, que será realizado leilão público através da Gestora de Alienação Eletrônica, **LUTHERO LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.lutheroleiloes.com.br, sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cesar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, nos termos deste Edital.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **30/03/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **02/04/2026 às 10h00**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2026 às 15h05**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50%** do valor da avaliação atualizada até a data de apresentação deste edital, incidente sobre a **fração correspondente a 25%** dos imóveis penhorados.

DO PAGAMENTO:

- a) **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de transferência bancária eletrônica a ser informada pela Gestora, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, como prevê o artigo 892 do CPC.
- b) **À vista:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo, fornecido pelo Leiloeiro.
- c) **Parcelado:** Os interessados deverão ofertar, diretamente na plataforma www.lutheroleiloes.com.br, pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, cuja parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ. **Importante:** Nesta modalidade, o próprio bem servirá como garantia hipotecária. O pagamento da entrada deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Caso haja lance à vista, o sistema não aceitará lance posterior na modalidade parcelada.**
- d) **Pelo Crédito:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação (§ 1º do artigo 892 do CPC).

COMO PARTICIPAR: O interessado deverá se cadastrar previamente no website www.lutheroleiloes.com.br, enviar a documentação obrigatória e se habilitar diretamente no lote para participar deste leilão.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do § 1º do artigo 843 do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA INADIMPLÊNCIA: Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 2,5% sobre o valor ofertado em favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro.

DA EXTINÇÃO DA AÇÃO E COMISSÃO: Nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, caso o executado, após a publicação deste edital, efetue o pagamento da dívida ou celebre acordo visando à extinção do processo, deverá, como condição para homologação, arcar com: **(i)** 2,5% sobre o valor da 2ª praça, além das despesas, caso o pagamento ou acordo ocorra antes da realização da hasta pública; **(ii)** Comissão integral fixada em juízo, além das despesas, caso o pagamento ocorra após hasta pública positiva. O não pagamento das referidas verbas poderá impedir a extinção ou homologação do acordo.

DÉBITOS: Por força da Aquisição Originária, o objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão para o arrematante nas obrigações do devedor, conforme prevê o §1º do art. 908 do CPC, inclusive as de natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ, do § único do 130 do Código Tributário Nacional. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da competente expedição da Carta de Arrematação.

PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS: No caso de arrematação ou alienação, o MM. Juízo Comitente cancelará as constrições deste e demais oriundas de outros processos através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), arcando o interessado com os emolumentos devidos, conforme prevê o artigo 320-G do Provimento 188/2024 do CNJ. Alternativamente, fica este Edital, Auto e Carta de Arrematação servindo como OFÍCIO para apresentação junto aos respectivos órgãos competentes para que o Arrematante providencie as respectivas baixas das restrições existentes junto aos respectivos órgãos competentes.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado pelo Arrematante, pelo Leiloeiro e assinado por decisão homologatória pelo E. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903, CPC).

CARTA DE ARREMATAÇÃO: A carta de arrematação poderá ser expedida via tabelionato de notas, após a decisão de decurso de prazo, conforme provimento nº 31/2013 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.

IMISSÃO NA POSSE: Após o pedido e o pagamento das custas processuais pelo Arrematante, será expedido o Mandado de Imissão na Posse pelo MM. Juízo Comitente, ficando o Arrematante responsável dos bens listados pelo Sr. Oficial de Justiça que porventura existirem no imóvel.

Advertência: Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

BENS:

LOTE 01: UM IMÓVEL SITUADO NESTA CIDADE, NO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM INDUBERABA, que se constitui de uma casa de morada, construída de tijolos e madeiras, coberta de telhas brasilit, dotada de instalações elétricas e sanitárias, composta de três quartos, sala, dois banheiros, cozinha, área de serviço, varanda e área de circulação, com a área construída de 89m² e o seu respectivo terreno, formado pelo lote 01 da quadra D, medindo 25m de frente para a rua Dr. Newton Prata da Costa, 11m de frente pela rua 13, 26m de um lado, na confrontação com o lote 03, 22,90m de outro lado, onde confronta com o lote 02 e 17,30m confrontando com terrenos de A. F. de Moura Teles. **Matrícula** nº 24.692 do 2º CRI de Uberaba/MG. **Contribuinte** nº 421.0707.0002.001. **Endereço:** R. Miguel Stefani, 250 - Jardim Induberaba, Uberaba - MG, 38040-070.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.568.560,42 (um milhão quinhentos e sessenta e oito mil quinhentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 28.169,71 (vinte e oito mil cento e sessenta e nove reais e setenta e um centavos), referência em jan/26.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 10 – Ajuizamento de Ação e Av.11 – Penhora Exequenda.

(LOTE 02): UM IMÓVEL RURAL SITUADO NESTE MUNICÍPIO, NA FAZENDA SANTA LUZIA E ÁGUA LIMPA, LUGAR DENOMINADO "CAFÉ", que se constitui de casa-sede e demais benfeitorias e uma sorte de terras de campos e culturas, com a área total de 320 hectares, 46 seis ares e 85 centiares, sendo 281 hectares, 74 ares e 85 centiares de campos e 38 hectares e 72 ares de culturas. **Matrícula** nº 22.024 do 2º CRI de Uberaba/MG. **INCRA** nº 422.053.009.849-9. **Endereço:** Fazenda Santa Luzia/Água Limpa, Uberaba/MG, CEP: 38100000.

AVALIAÇÃO: R\$ 13.744.675,81 (treze milhões setecentos e quarenta e quatro mil seiscentos e setenta e cinco reais e oitenta e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: Não localizado.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

LUTHERO LEILÕES

Ônus/Gravames: Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 06 – Indisponibilidade; Av. 08 - Ajuizamento de Ação; Av. 09 – Penhora e Av. 10 – Penhora Exequenda.

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES: Foi deferida a penhora de $\frac{1}{4}$ (25%) dos imóveis, conforme decisão de fls. 234. Todavia, o leilão será realizado sobre a integralidade do bem, nos termos do artigo 843 do CPC, com a devida observância da quota-parte dos coproprietários e do cônjuge alheio à execução, bem como do direito de preferência na aquisição do bem.

Débito da Ação: R\$ 3.675.641,68 (três milhões seiscentos e setenta e cinco mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e oito centavos), referência em fev/25.

Advertência: CABE AO INTERESSADO pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloado diretamente no Condomínio e/ou Órgãos Competentes e/ou Entidades e/ou Instituições Financeiras.

Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

INTIMAÇÕES: Com fundamento nos parágrafos únicos dos artigos 274 e 889 do Código de Processo Civil, considera-se que os Executados e terceiros interessados estão devidamente cientificados por meio deste Edital, não podendo alegar desconhecimento, em razão da ampla publicidade prevista na legislação vigente.

Dr. Rubens Petersen Neto
Egrégio Juízo de Direito

