

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**

A **Dra. Ligia Cristina Berardi Possas**, Egrégio Juízo da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, nos autos do processo 1003172-69.2021.8.26.0624, movido por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **WANDERSON LUIS FORNEL 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](http://www.lutheroleiloes.com.br), sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cesar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, nos termos deste Edital de Leilão.

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: [www.lutheroleiloes.com.br](http://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 15h15**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **75%** do valor da avaliação atualizada até apresentação deste edital.

**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](http://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](http://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.

**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: LOTE 11, QUADRA H, À RUA NOVE, RESIDENCIAL NARITA PARK, BACAETAVA, IPERÓ/SP, C/ 1.722,56m<sup>2</sup>,** anteriormente descrito como: Terreno urbano, situado na cidade de Iperó, comarca de Boituva-SP, à rua Nove, lado par, constituído pelo lote nº 11, da quadra H, do Loteamento denominado Residencial Narita Park, no Bairro Bacaetava, medindo 16,65 metros em curva de frente; nos fundos mede a contar da direita para esquerda 30,00 metros, deflete à esquerda e mede 60,00 metros confrontando com o Sistema de Lazer, do lado direito de quem da rua vê o terreno mede 49,86 metros, confrontando com os lotes nº 12 e 10 e do lado esquerdo mede 18,48 metros, confrontando com o Sistema de Lazer, encerrando a área de 1.722,56m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 11.226** do CRI de Boituva/SP. **Contribuinte nº 04.0039.0142.00.** **Endereço:** Rua Felicidade Covos (Antiga Rua 09 “Q-H/L-11”) – Bº Res. Narita Park Iperó/SP - CEP 18560-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 277.854,47** (duzentos e setenta e sete mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e sete centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU:** Não há.

**Débito de Condomínio:** Não se aplica.

**Débito de Fiduciário:** Não há.

**Ônus/Gravames:** Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 5 e 6 – Penhora Exequenda.

**LOTE 02: LOTE DE TERRENO, SITUADO NA CIDADE DE IPERÓ/SP, COMARCA DE BOITUVA-SP,** na Vila de Iperó, com frente para a rua Duque de Caxias, entre as ruas Santo Antônio e Barão o Rio Branco, com a qual faz esquina, completando a quadra com a rua Porfírio de Almeida, onde existe construída a Casa Residencial nº 79, com frente para a rua Barão o Rio Branco, medindo 12,00 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos (12 x 40), fazendo as divisas seguintes: frente a rua Duque de Caxias, um dos lados com a rua Barão do Rio Branco, os fundos com Álvaro Guazzelli e outro lado e parte dos fundos com Salim Eid, encerrando a área de 480,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 505** do CRI de Boituva/SP. **Contribuinte nº 01.0023.0088.00.** **Endereço:** Rua João Domingues dos Santos, 79 - Jardim Irene, Iperó - SP, 18560-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 274.667,86** (duzentos e setenta e quatro mil seiscents e sessenta e sete reais e oitenta e seis 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.

**Ônus/Gravames:** Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 10 e 12 – Penhora Exequenda; Av. 11 – Penhora e Av. 13 – Penhora.

# LUTHERO

## LEILÕES

**OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:** Foi deferida a penhora da integralidade (100%) dos imóveis, conforme decisão de fls. 120. Contudo, na sentença proferida nos Embargos de Terceiro nº 1005782-39.2023.8.26.0624 (fls. 325), determinou-se a reserva de 50% dos bens penhorados em favor de Adriana Rabano Fornel. Não obstante a referida reserva, o leilão será realizado sobre a totalidade dos bens, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, resguardando-se a quota-partes da coproprietária alheia à execução, bem como o seu direito de preferência na aquisição.

**Débito da Ação:** R\$ 1.311.573,42 (um milhão trezentos e onze mil quinhentos e setenta e três reais e quarenta e dois centavos), referência em jul/2024.

**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.

**Dra. Ligia Cristina Berardi Possas**  
Egrégio Juízo de Direito

