

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Ligia Cristina Berardi Possas**, Egrégio Juízo da 3ª 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, sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar 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, o **1º Leilão** terá início no dia **27/04/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **30/04/2026 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 **26/05/2026 às 15h30**; (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, pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, cujas parcelas não podem ser inferiores a 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).



LUTHERO

LEILÕES

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.

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/ 1.722,56m², 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 1.722,56m². **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: Constan 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 do 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 do 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 480,00m². **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 seiscentos 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: Constan 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-parte 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

