

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Bárbara Galvão Simões de Camargo**, Egrégio Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Capão Bonito/SP, nos autos do processo 1002435-85.2019.8.26.0123, movido por **B.B**, em face de **J.R.N**, **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 **31/07/2026 às 14h00**, e terá encerramento no dia **03/08/2026 às 14h00**; 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 **25/08/2026 às 14h05**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60%** 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, parcelas que serão atualizadas mensalmente pelo índice do TJSP. Legislação: § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ e jurisprudência¹. A parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais). **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).

¹ 23147364220258260000-jan/26; 2075925-65.2023.8.26.0000-out/23; 21290793220228260000-ago/22



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.

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, a critério do MM. Juiz, impedir a extinção e/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 entendimento do §9º do art. 328 do CTB, § único do 130 do CTN e §1º do art. 908 do CPC, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no valor da arrematação. 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 processos e/ou 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 irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos, artigo 903 do CPC.



LUTHERO

LEILÕES

CARTA DE ARREMATACÃO: 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.

BEM: UMA ÁREA DE TERRAS COM ÁREA TOTAL DE 3,2642, DENOMINADO “SÍTIO MARCOLINO VIII”, LOCALIZADO NO BAIRRO ITANGUÁ NA COMARCA DE CAPÃO BONITO, dentro dos alinhamentos e distâncias e confrontações seguintes:” Inicia-se no vértice 3A1 (E=748753,69m; N=7349290,83m) localizado no canto de divisa da propriedade de Dirceu Nunes Vieira e a Gleba A2-A1, deste segue confrontando com DIRCEU NUNES VIEIRA como se segue: do vértice 3A1, segue-se até o vértice 2A3 (E=749085,84m; N=7349118,94m) com azimute de 123°04’05” e distância de 315,76m; do vértice 2A3, segue-se até o vértice 2-A2 (E=749085,84m; N=7349198,94m) com azimute de 40°01’44” e distância de 105,00m, neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com a Gleba A2-A2, como se segue: do vértice 2A2, segue-se até o vértice 2-A1 (E=749860,56m; N=7349358,73m) com azimute de 305°20’55” e distância de 276,19m; neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com DIRCEU NUNES VIEIRA, como segue, do vértice 2A-1, segue-se até o vértice 3-A1, (E=748753,69m; N=7349290,83m) com azimute de 237°34’11” e distância de 126,62m, início desta descrição”; encerrando uma área de 3,2642 há (três hectares, vinte e seis áreas e quarenta e dois centiares). Existe no imóvel uma faixa de SERVIDÃO DE PASSAGEM existente na GLEBA A2-A1, com as seguintes medidas e confrontações; “tem início a descrição do presente memorial no vértice ‘90’, de coordenadas (E=749278,72m; N=7349419,24m); localizado no canto de divisa, da Estrada Municipal e a propriedade de José Maria Nunes, deste segue confrontando com a Estrada Municipal que do acesso ao Bairro Avencal com o azimute de 324°47’15” e a distância de 6,20 m até o vértice ‘A’; neste vértice deflete a esquerda e segue confrontando com a mesma propriedade com o azimute de 220°01’44” e a distância de 759,12 m até o vértice B; daí segue com azimute de 322°17’41” e a distância de 484,48 m até o vértice C; daí segue com azimute de 243°24’51” e a distância de 128,88 m até o vértice D; daí segue com azimute de 320°29’00” e a distância de 49,15 m até o vértice E; daí segue com azimute de 323°13’57” e a distância de 393,14 m até o vértice F; neste vértice deflete a esquerda confrontando com a GLEBA B, com o azimute de 246°54’13 e a distância de 6,17 m até o vértice 75B; neste vértice deflete a esquerda e segue confrontando com a mesma propriedade com azimute de 143°13’57” e a distância de 394,75m até o vértice 88A; daí segue com azimute de 140°29’00” e a distância de 54,07m até o vértice 87A; daí segue com azimute de 63°24’51” e a distância de 128,72m até o vértice 86A; daí segue com o azimute de 142°17’41” e a distância de 485,40m até o vértice 88A-1; daí segue com azimute de 57°56’30” e a distância de 5,04m até o vértice 89; daí segue com o azimute de 40°01’44” e a distância de 759,86m até o vértice 90, início desta descrição; encerrando uma área de 1,09 há.



LUTHERO

LEILÕES

Conforme laudo de Avaliação fls. 1.667/1.712: Trata-se de imóvel rural denominado Sítio Marcolino VIII, localizado no Bairro Itanguá, perímetro rural do Município de Capão Bonito/SP, com área total de 3,2642 hectares, topografia plana e 100% mecanizável, solo vermelho de boa aptidão agrícola, com aproximadamente 1,7 hectares em área de cultura, acesso permanente a apenas 1,5 km da Rodovia SP-258, toda a área cercada com portões de acesso em aço e abastecimento hídrico por poço com caixa d'água elevada. O imóvel é dotado de edificações de alvenaria totalizando 355,00 m², compostas por Casa de Caseiro (116,00 m²), Escritório com balança rodoviária (131,00 m²) e Cozinha/Refeitório/Banheiros (108,00 m²), além de Complexo Agroindustrial de Armazenamento e Silagem com área coberta de 870,00 m², composto por dois silos metálicos canal marca CASP, elevadores de canecas, máquina de pré-limpeza, secador de cavaletes, roscas e correias transportadoras, moega, silo de expedição e silo pulmão, com capacidade nominal de armazenamento de 38.191 sacas (aproximadamente 2.291 toneladas) de grãos, e instalações elétricas dimensionadas para operação industrial.

Cadastrado no INCRA sob nº 950.181.795.402-4.

Número do Imóvel junto a Receita Federal 5.209.832-0.

Matrícula nº 17.862 do CRI de Capão Bonito/SP.

Endereço: Sítio Marcolino VIII, situado no Bairro Itanguá, do Município de Capão Bonito/SP.

Propriedade ou Direitos: Propriedade.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.785.692,04 (dois milhões setecentos e oitenta e cinco mil seiscentos e noventa e dois reais e quatro centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 2.690.162,9 (dois milhões seiscentos e noventa mil cento e sessenta e dois reais e noventa e oito centavos), referência em jul/24.

Débito de IPTU: Não localizado.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: R.02 – Hipoteca; R.03 – Hipoteca; R.04 – Penhora; AV.05 – Penhora; AV.06 – Averbação Premonitória; R. 06 – Penhora Exequenda; R.07 – Penhora; R.08 – Penhora; R.09 – Penhora; R.11 – Penhora; R.12 – Penhora; R.15 – Penhora e R. 16 – Penhora.

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. Bárbara Galvão Simões de Camargo
Egrégio Juízo de Direito

