

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O **Dr. André Rodrigues Menk**, Egrégio Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, nos autos do processo 0005646-02.1999.8.26.0624 - Inventário e Partilha dos bens deixados por **ANTONIO ALBERTO DE CASTRO FILHO**, no qual figuram como requerentes, herdeiros e interessados **ANTONIO EDUARDO CAMPOS DE ABREU** 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 **02/10/2026 às 14h00**, e terá encerramento no dia **05/10/2026 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 **26/10/2026 às 14h20**; (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.**

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



LUTHERO

LEILÕES

- 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 da falta de pagamento ou desistência imotivada, incidirá, além da multa moratória de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, com reversão ao leiloeiro, também a multa de 15% (quinze por cento) do valor da arrematação, por força do Artigo 80, V, c/c artigo 896, §2º (analogia), ambos do CPC, além de 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.



LUTHERO

LEILÕES

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 do 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 RESIDENCIAL, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 192,00 M², TERRENO COM ÁREA DE 250,00 M², anteriormente descrito como: Uma casa e quintal sob nº 979 da rua São Bento, nesta cidade de Tatuí, com uma janela de frente e entrada por um portão medindo dez metros de frente, igual medida nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e que se divide: Pela frente com a dita Rua, ambos os lados e nos fundos com Alcindo Soares Hungria ou sucessores.
Propriedade ou Direitos: Propriedade.

Matrícula nº 29.167 do CRI de Tatuí/SP. Contribuinte nº 0247.0106.

Endereço: Rua São Bento, 979 - Centro, Tatuí - SP, 18270-820.

AVALIAÇÃO: R\$ 225.211,09 (duzentos e vinte e cinco mil duzentos e onze reais e nove centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 22.549,27, referência em ago/2026.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 02 – Penhora.

LOTE 02: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 62 COM AS VAGAS DE GARAGEM NºS 055 e 056 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE CARLO, com sala de jantar, sala de estar, sacada, circulação, banheiro social, 3 dormitórios, sendo 1 tipo suíte com banheiro privativo e sacada, cozinha, lavanderia, W.C. e dormitório para empregada, com as seguintes áreas: útil de 137,58m², comum de 29,8465m², total de 167,4265m² e fração ideal de 51,27155m² ou 1,59911.**VAGA N.º 055**, localizado no Primeiro Sub-Solo, do Condomínio Residencial Monte Carlo, com as seguintes áreas: útil de 9,60m², comum de 18,3218m², total de 27,9218m², do lado direito com a vaga n.º 54,



LUTHERO

LEILÕES

do lado esquerdo com a vaga 56 e nos fundos com a mureta que faz divisa com os armários. **VAGA N.º 056**, localizado no Primeiro Sub-Solo, do Condomínio Residencial Monte Carlo, com as seguintes áreas: útil de 9,60m², comum de 18,3218m², total de 27,9218m², do lado direito com a vaga n.º 55, do lado esquerdo com a área de circulação e nos fundos com a mureta que faz divisa com os armários. **Propriedade ou Direitos:** Direitos. Os imóveis foram adquiridos mediante Compromisso de Venda e Compra (fls. 185/199), o qual não foi averbado nas respectivas matrículas.

Matrícula n.º 71.550, 71.551 e 71.552 do CRI de Tatuí/SP. **Contribuinte** 0357.0074; 0357.0075 e 0357.0076

Endereço: Rua Mario Orsi, 75 - Jardim São Paulo, Tatuí - SP, 18270-760.

AValiação: R\$ 1.024.125,82 (um milhão vinte e quatro mil cento e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 35.000,00, referência em Ago/2026

Débito de Condomínio: R\$ 873.294,93 referência em dez/2025 (Fls. 2.719/2.721).

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 01 – Penhora.

LOTE 03: BEM: FORD/COURIER CLX. **Ano/modelo:** 1998/1998. **Cor:** Branca.

Combustível: Gasolina. **Placa:** CPE2959. **Renavam:** 00695734130.

Endereço: Rua Cambaúba, 71 - Vila Pirituba, São Paulo - SP, 02912-070.

AValiação ATUALIZADA: R\$ 8.403,38 (oito mil quatrocentos e três reais e trinta e oito centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPVA: Não há.

Débito Adm (Multa): Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus e Gravames: Não há restrição.

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. André Rodrigues Menk
Egrégio Juízo de Direito

