

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 4003248-23.2013.8.26.0624, movido por **ESPÓLIO DE MARTINHO GUEDES PINTO DE MELLO SOBRINHO e OUTRO(S)**., em face de **N&V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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.

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 15h35**; (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 durante o leilão no endereço: 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 exhibir 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 E DO COPROPRIETÁRIO: Nos termos do § 1º e 2º 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. Caso não exerça tal direito, o § 2º do mesmo artigo assegura que, em caso de venda da integralidade, sua fração ideal será reservada, sendo esta calculada sobre o valor de avaliação do imóvel.

DA INADIMPLÊNCIA: Na 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 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.



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: TERRENO COM ÁREA TOTAL DE 1.584,24 M², CONTENDO UMA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL INACABADA, anteriormente descrito como: Terreno, rua Humaitá, Centro, Município de Tatuí (SP), medindo 32,00m de frente para a referida rua; 48,30m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o prédio nº 588, da rua Humaitá, e nºs 30,28-A, 28, 26, 24 e 22, todos com frente para a rua Sete de Abril; 48,30m do lado esquerdo, confrontando com o prédio nº 628, da Rua Humaitá, e com imóvel da matrícula nº 75,363; 33,60m nos fundos, confrontando com os prédios nºs 603, 607, 613, 621, 625 e 629, todos com frente para a rua Nhonho da Botica, perfazendo a área de 1.584,24m². **Propriedade ou Direitos:** Propriedade. **Matrícula nº 75.364** do CRI de Tatuí/SP. **Contribuinte nº 0136.0134.** **Endereço:** Rua Humaitá, 620 - Centro, Tatuí - SP, 18270-180.

OBSERVAÇÃO: O imóvel consiste em empreendimento destinado à implantação de condomínio residencial vertical denominado Condomínio Residencial Shamah, a obra encontrava-se paralisada, com 8% (oito por cento) de execução (Fls. 468/469).

AVALIAÇÃO: R\$ 1.094.899,04 (um milhão noventa e quatro mil oitocentos e noventa e nove reais e quatro centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 1.277.351,62 (um milhão duzentos e setenta e sete mil trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e dois centavos), referência em mai/2025.

Débito de IPTU: R\$ 333.001,45, referência em ago/2026.

Débito de Condomínio: Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av.3 - Penhora Exequenda; Av.4 - Penhora; Av.12 - Penhora; Av.13 - Penhora; Av.14 - Arresto; R.16 - Hipoteca Judiciária; Av.17 - Penhora; Av.18 - Penhora; Av.20 - Penhora e Av.21 - Penhora.

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

Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.



LUTHERO LEILÕES

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

