

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **AGROPECUÁRIA COQUEIRAL LTDA e OUTRO(S)**, extraído dos autos **processo nº 0000012-55.1985.8.26.0126**, que tramita perante a 2ª Vara Cível da comarca de Caraguatatuba/SP, movida por **MARIA LUCIA SIMÃO E OUTRO(S)**.

O **Dr. Gilberto Alaby Soubihe Filho** MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através da Gestora de Alienação Eletrônica, **LUTHERO LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.lutheroleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação do bem a seguir descrito:

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.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **28/01/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **31/01/2025 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 **25/02/2025 às 15h20**; (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.

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.

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 e § único do artigo 18 do Provimento CSM 1625/2009 do TJSP.
- 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.



LUTHERO

LEILÕES

- 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, conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ. Será considerado vencedor o parcelamento mais vantajoso, ou seja, maior valor, com menor parcelamento. **Importante:** A proposta em prestações não suspenderá o curso do leilão, sendo garantida por hipoteca do próprio bem. 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.
- 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).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, 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 REMIÇÃO: (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou pagar o débito antes da data da praça ou em seu curso, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da 2ª praça. (ii) Se ocorrer após a realização da hasta pública positiva, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

DÉBITOS: O objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, ficam subrogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ; do § único do 130 do Código Tributário Nacional; e §1º do art. 908 do CPC. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da sua imissão na posse.

PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS: Na existência de averbação de hipoteca e/ou Penhora e/ou Indisponibilidade e/ou demais ônus na matrícula do bem, será(ão) cancelada(s) por força da arrematação ou adjudicação. Fica advertido o Arrematante que as providências das respectivas baixas das restrições existentes ficam sob sua responsabilidade junto aos órgãos competentes.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo arrematante quando do aceite do cadastro na Gestora, pelo leiloeiro e homologado pelo Magistrado, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).



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.

BENS:

LOTE 01 – Um lote de terreno sob nº 08 (oito) da quadra 2(dois) da planta do loteamento denominado MARVERDE II, situado na fazenda reunidas Mococa, perímetro urbano da cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo 12,00m de frente para a Rua 5, ao lado direito me 32,00m na divisa com o lote 7, do lado esquerdo mede 32m divisando com o lote 9, e nos fundos que faz para o lote 25, mede 12m, encerrando a área de 384m². **Matrícula nº 33.323** do RGI de Caraguatatuba/SP. **Contribuinte nº 08-681-008.** **Endereço:** R. Namorado, lote 08 Caraguatatuba/SP, CEP: 11677-830 **Avaliação: R\$ 122.772,97** (cento e vinte e dois mil e setecentos e setenta e dois reais e noventa e sete centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

LOTE 02 – Um lote de terreno sob nº 09 (nove) da quadra 2(dois) da planta do loteamento denominado MARVERDE II, situado na fazenda reunidas Mococa, perímetro urbano da cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo 12,00m de frente para a Rua 5, ao lado direito me 32,00m na divisa com o lote 8, do lado esquerdo mede 32m divisando com o lote 10, e nos fundos que faz para o lote 24, mede 12m, encerrando a área de 384m². **Matrícula nº 33.324** do RGI de Caraguatatuba/SP. **Contribuinte nº 08-681-009.** **Endereço:** R. Namorado, lote 09 Caraguatatuba/SP, CEP: 11677-830. **R\$ 122.772,97** (cento e vinte e dois mil e setecentos e setenta e dois reais e noventa e sete centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

LOTE 03 – Um lote de terreno sob nº 11 (onze) da quadra 2(dois) da planta do loteamento denominado MARVERDE II, situado na fazenda reunidas Mococa, perímetro urbano da cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo 12,00m de frente para a Rua 5, ao lado direito me 32,00m na divisa com o lote 10, do lado esquerdo mede 32m divisando com o lote 12, e nos fundos que faz para o lote 22, mede 12m, encerrando a área de 384m². **Matrícula nº 33.326** do RGI de Caraguatatuba/SP. **Contribuinte nº 08-681-011.** **Endereço:** R. Namorado, lote 11 Caraguatatuba/SP, CEP: 11677-830 **R\$ 122.772,97** (cento e vinte e dois mil e setecentos e setenta e dois reais e noventa e sete centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.



LUTHERO

LEILÕES

LOTE 04 - Lote nº 26 da quadra 10, loteamento "MARVERDE II", localizado na praia da Mococa, a Rodovia SP 55, nesta cidade, medindo 12,00m de frente para a Rua 14, 32m do lado direito, de quem da citada rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 25, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 32m, confrontando com o lote nº 27, e nos fundos me 12m, confrontando com o lote nº 7, encerrando a área de 384m². **Matrícula nº 48.687** do RGI de Caraguatatuba/SP. **Contribuinte nº 08-689-026**. **Endereço:** R. Atum, lote 26 da quadra 10 – Caraguatatuba - SP, CEP: 11677-837. **Avaliação: R\$ 262.887,95** (duzentos e sessenta e dois mil e oitocentos e oitenta e sete reais e noventa e cinco centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

LOTE 05 - Lote nº 29 da quadra 10, loteamento "MARVERDE II", localizado na praia da Mococa, nesta cidade, medindo 12,00m de frente para a Rua 14, 32m do lado direito, de quem do terreno olha para rua 14, confrontando com o lote nº 30, 32m, confrontando com o lote nº 28 e, 12m nos fundos, confrontando com o lote nº 04, encerrando a área de 384m². **Matrícula nº 52.715** do RGI de Caraguatatuba/SP. **Contribuinte nº 08-689-029**. **Endereço:** R. Atum, lote 29 da quadra 10 – Caraguatatuba - SP, CEP: 11677-837. **Avaliação: R\$ 262.887,95** (duzentos e sessenta e dois mil e oitocentos e oitenta e sete reais e noventa e cinco centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 1.539.282.362,92 (um bilhão e quinhentos e trinta e nove milhões e duzentos e oitenta e dois mil e trezentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos) referência em ABR/18.

Débito de IPTU: Lote 04 o valor de R\$ R\$ 2.276,38 (dois mil e duzentos e setenta e seis reais e trinta e oito centavos), consulta realizada em nov/2024. Os demais lotes constam que os débitos de IPTU estão quitados até nov/24.

Débito de Condomínio: **Não localizados**, referência em nov/24.

Débito de Fiduciário: **Não localizados**, referência em nov/24.

Ônus/Gravames: Constatam as seguintes averbações na matrícula: **LOTE 03** - Av.03 Bloqueio de alienação; **LOTE 04** - Av.01 Bloqueio de alienação; Av.02 Penhora, Av.03 Penhora e Av.05 Penhora e **LOTE 05** - Consta na Av.01 Bloqueio de alienação;

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: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no final do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que "se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão". São eles: Tabatinga Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda – CNPJ 49.799.789/0001-93; Agropecuária Coqueiral Ltda - CNPJ 51.998.706/0001-25, José Maria Dos Santos – CPF 728.655.128-00, Condomínio Residencial Mar Verde Tabatinga – CNPJ 08.399.272/0001-18, Prefeitura Municipal De Caraguatatuba – CNPJ 46.482.840/0001-39.

Dr. Gilberto Alaby Soubihe Filho
Juiz de Direito



contato@lutheroleiloes.com.br



www.lutheroleiloes.com.br



4000-2390



Av. Paulista, 2001, 16º andar, conj. 1622/1623
Jardins, São Paulo - SP, CEP 01311-931