

LUTHERO LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O **Dra. Naira Blanco Machado** Egrégio Juízo da 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP, nos autos do processo 0012469-98.2020.8.26.0577, movido por **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, em face de **NOGAL EMPREENDIMENTOS EPARTICIPACOES 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 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 **29/05/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **02/06/2026 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 **25/06/2026 às 14h35**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **35%** 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, cuja parcela não pode ser inferior à 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.

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 impedir a extinção ou homologação do acordo.

DÉBITOS: 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: 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. Fica este Edital com o Auto e Carta de Arrematação servindo como OFÍCIO para apresentação junto aos respectivos órgãos competentes. Fica advertido o Arrematante que as providências das respectivas baixas das restrições existentes junto aos respectivos órgãos competentes ficam sob sua responsabilidade.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado pelo Arrematante, pelo Leiloeiro e assinado por decisão homologatória pelo E. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irratável, 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.



LUTHERO

LEILÕES

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: Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 17.500,00m², localizado no Bairro do Alto da Ponte, no 2º Subdistrito - Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: inicia no marco 22 do perímetro principal, cravado no alinhamento da Rua Benedito Pereira Lima, canto de divisa com a Mitra Diocesana de São José dos Campos - Paróquia de São Benedito. Segue pelo novo alinhamento da Rua Benedito Pereira Lima, uma distância de 72,00 metros, até o vértice nº 44, deflete à esquerda e segue em direção ao vértice nº 45, com rumo de 59°40'37" NW, uma distância de 60,00 metros, confrontando com a Prefeitura Municipal de São José dos Campos; deflete à direita com ângulo de 90° e segue em direção ao vértice nº 44, com rumo de 34°00'52" NE e extensão de 60,00 metros, confrontando ainda com a referida Prefeitura de São José dos Campos, marco este que dista 60,00 metros do vértice nº 44, do perímetro principal. Deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão atribuído a Rogerio Guimarães Segolin e Lídia Maria Segolin de Almeida através do azimute de 309°40', uma distância de 124,32 metros, em ponto que dista 49,15 metros da divisa da Gleba 09, de propriedade de Ubiratan Barreto. Deflete à esquerda e segue confrontando com a Rádio e TV Band Vale, sucessora de Flávio José Prianti e sua esposa, Antônio Carlos Guimarães Prianti e sua esposa, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 259°57' e 49,23 metros, 266°10'56" e 26,50 metros, até encontrar a divisa do quinhão atribuído a Dulce Guimarães Rossi, Yara Rossi Lage e seu marido e Yalta Guimarães Rossi Rabello e seu marido, num marco que dista 37,00 metros da divisa da Gleba 10, de propriedade de Jaci César Neto. Deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão atribuído a Dulce Guimarães Rossi, Yara Rossi Lage e seu marido e Yalta Guimarães Rossi Rabello e seu marido, através do azimute de 151°00', uma distância de 157,67 metros, até encontrar as divisas da Mitra Diocesana de São José dos Campos – Paróquia de São Benedito, num marco que dista 85,00 metros do marco 21, do perímetro principal. Deflete à esquerda e segue confrontando com a Mitra Diocesana de São José dos Campos – Paróquia de São Benedito, uma distância de 20,00 metros; deflete à direita e segue ainda com a mesma. **Matrícula nº 9.987 do 2º CRI de SJC/SP. Contribuinte nº 23.0111.0017.0000.**

Endereço: Rua Benedito Pereira Lima, S/N, Jardim Telespark, SJC/SP - CEP 12212-700.

AVALIAÇÃO: R\$ 8.680.791,36 (oito milhões seiscentos e oitenta mil setecentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 65.606,65, referência em ago/23.

Débito de IPTU: Não foi possível localizar.

Débito de Condomínio: não localizado



LUTHERO

LEILÕES

Débito de Fiduciário: não localizado

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: AV,05 penhora; AV.07 indisponibilidade; Av.08 existência da ação; AV.09 indisponibilidades; AV.10 penhora; AV11 penhora e AV.12 indisponibilidade.

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. Naira Blanco Machado
Egrégio Juízo de Direito

