LUTHERO
LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Mariana Tonoli Angeli**, Egrégio Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Jardinópolis da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 0000439-77.2006.8.26.0300, movido por **COOPERATIVA AGRÍCOLA VIRTUAL,** em face de **JOSÉ AMAURI PEGORARO** e **MARLI RODRIGUES VIOLANTE PEGORARO, 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 **01/09/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **04/09/2025 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 **30/09/2025** às **15h40**; (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, 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).

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 impedirá 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 - §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 irretratável, 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.

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: 21,04 alqueires em duas glebas, descritas nas matriculas abaixo:

Matrícula nº 3.978 do Cartório de Registro de Imóveis de Jardinópolis/SP **-** Uma gleba de terras, com 25,54 hectares, anteriormente descrita como: Uma gleba de terras sem benfeitorias, desmembrada do Sítio 'São Luiz', denomina do quinhão nº 1, situado no município e comarca de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, coma área de 10,45 alqueires ou seja 25,4 ha., confrontando em sua integralidade com Balbo S/A., Antonio Ferrarez e com o quinhão nº 2, de propriedade de José Amauri Pegoraro. **Cadastro INCRA n°** 629.049.015610-0. **Cadastro Ambiental Rural (CAR):** 35251020187336

Matrícula nº 3.978 do Cartório de Registro de Imóveis de Jardinópolis/SP **- 50% DE UMA GLEBA DE TERRAS**, com todas as benfeitorias existentes, desmembrada do Sítio São Luiz, denominado Quincho nº 2 (dois), situada no Município e comarca de Jarinu, no Estado de São Paulo, com área de 10,45 alqueires, ou seja 25,4 ha., confrontando em sua integridade com Balbo S/A., Antonio Ferrarez, Renor França Machado, Roberto Danza e Silva e com o quinhão nº 01, de propriedade de Segisfredo Pegoraro. **Cadastro Ambiental Rural (CAR):** 35251020187336.

Ônus/Gravames matrícula nº 3.977: Constam as seguintes averbações na matrícula imobiliária: Av. 63 – Ação de Execução; Av. 64 – Ação de Execução; Av. 72 – Indisponibilidade; Av. 77 – Penhora; Av. 79 – Penhora; Av. 81 – Penhora; Av. 82 – Penhora; Av. 83 – Penhora e Av. 84 – Penhora.

Ônus/Gravames matrícula Imobiliária nº 3.978: Constam as seguintes averbações na matrícula imobiliária: Av. 58 – Penhora; Av. 59 – Ação de Execução; Av. 60 – Ação de Execução; Av. 70 – Penhora e Av. 71 – Penhora.

OBSERVAÇÃO 01: Os dois Lotes acima descritos foram avaliados como um único bem, de modo que serão leiloados da mesma forma, isto é, um único lote. (Laudo de Avaliação 574/581).

OBSERVAÇÃO 02: Nos termos do **artigo 843 do Código de Processo Civil**, considerando que o imóvel de **Matrícula nº 3.978** do Cartório de Registro de Imóveis de Jardinópolis/SP é indivisível e possui coproprietário alheio à execução, o valor de R$ 1.739.704,36 (um milhão setecentos e trinta e nove mil setecentos e quatro reais e trinta e seis centavos) **permanecerá reservado ao coproprietário**, correspondente à sua quota-parte no imóvel, a ser levantado oportunamente, conforme decisão judicial.

Endereço: Sítio São Luiz – Jardinópolis/SP - 21°00'44.2"S 47°49'07.6"W
https://www.google.com/maps/place/21%C2%B000'44.2%22S+47%C2%B049'07.6%22W/@-21.0122852,-47.8213463,774m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-21.0122852!4d-47.8187714?hl=pt-BR&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDgwNi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Região: Próxima (2,5km) do complexo urbano e distrito industrial do Munícipio de Jardinópolis/SP e principais rodovias de acesso Anhanguera e Rodovia Vicinal Arthur Costacurta

AVALIAÇÃO: R$ 6.958.817,42 (seis milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e dezessete reais e quarenta e dois centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP**.**

Débito da Ação: R$ 1.106.990,95 (Um milhão, cento e seis mil, novecentos e noventa reais e noventa e cinco centavos) referência em Jul/25.
Débito de IPTU: Não há.
Débito de Condomínio: Não há.
Débito de Fiduciário: Não há.

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. Mariana Tonoli Angeli
Egrégio Juízo de Direito