

LUTHERO LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty**, Egrégio Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Tatuí da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 1005380-89.2022.8.26.0624, movido por **CAETANO DE TATUÍ MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.**, em face de **CLAUDEMIR PEREIRA DA SILVA**, **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 **03/11/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **06/11/2025 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 **27/11/2025 às 14h25**; (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).



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 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 irrevogável, 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: Matrícula nº 36.482 do CRI de Tatuí/SP: Parte ideal correspondente a 1,5625% de uma gleba de terras com 20ha.,07a. e 60 ca., contendo uma casa sede, no bairro da Vileta, município de Guareí, dentro das seguintes divisas:- começa no rio Cabeceira do Guareí e segue a rumo 12ºNE em reta, por cercas de pau a pique em duzentos e vinte e seis metros, com o quinhão de Adão José de Camargo e outro; faz quadra a direita e segue em noventa e quatro metros, em linha curva por cercas de pau a pique, com o mesmo quinhão; faz deflexão a direita e segue vinte e oito metros por cercas de pau a pique com o quinhão de Frederico Pereira da Silva; faz quadra a esquerda e segue em reta quatrocentos e cinquenta e quatro metros em 30ºNE por cerca de arame com o quinhão de Antônio Momberg e outro, até o quinhão de Adão José de Camargo e outro; faz deflexão a esquerda e segue em reta por cerca de quatrocentos e cinquenta e cinco metros em 102ºSE com o quinhão de Adão José de Camargo e outro; faz quadra a esquerda e segue em trezentos e trinta e seis metros por cercas de arame com Pedro Pereira e na mesma linha em cento e cinquenta e seis metros por cercas de pau a pique com o mesmo Pedro Pereira até o quinhão de Cassimiro José Bueno; faz deflexão a esquerda e por cercas de pau a pique segue em reta cento e noventa e cinco metros em 88ºNE com o quinhão do mesmo Cassimiro, até o rio Cabeceira de Guareí, e por este, em suas sinuosidades, segue duzentos e dezessete metros até o ponto de partida.

Matrícula nº 36.484 do CRI de Tatuí/SP: Parte ideal correspondente a 1,5625% de uma gleba de terras com 5ha,24a e 91ca, no Bairro da Vileta, município de Guareí, dentro das seguintes medidas e divisas: começa em um marco nas divisas com Antônio Vieira e segue em reta por cercas, de arame em cento e noventa metros, 108º SE, faz ângulo e segue em cento e trinta e sete metros em reta, 45º NE dividindo com o quinhão de Cassimiro José Bueno; faz deflexão e em 31 metros segue com o mesmo quinhão de Adão José de Camargo e outros e na mesma linha segue com o mesmo quinhão em quatrocentos e cinquenta metros 59NE, até o quinhão de Frederico Pereira Silva; faz quadra, a segue com este em oitenta metros por rumo, até o quinhão de Antônio Momberg e segue com este, quadra à esquerda segue com Antônio Momberg e quadra à esquerda segue com este em reta por rumo 60ºNE em quatrocentos e quarenta e seis metros, faz quadra direita com o mesmo quinhão em reta segue cento e três metros até o ponto de partida.

Endereço: Estrada de Guareí, KM 10, Bairro Vileta, CEP 18250-000, Guareí – SP.

OBSERVAÇÃO: Os dois Lotes acima descritos foram avaliados como um único bem, de modo que serão leiloados da mesma forma, isto é, um único lote.

AValiação: R\$ 180.810,06 (cento e oitenta mil oitocentos e dez reais e seis centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.



LUTHERO

LEILÕES

Débito da Ação: R\$13.590,72 (treze mil quinhentos e noventa reais e setenta e dois centavos) referência em abr./23.

Débito de IPTU: Não há.

Débito de Condomínio: Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 12/08/2025 objeto desta hasta.

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. Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty
Egrégio Juízo de Direito

