

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. Rubens Petersen Neto, Egrégio Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, nos autos do processo 0000367-97.2020.8.26.0624, movido por **PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUI**, em face de **LUIZ GONZAGA VIEIRA DE CAMARGO**, 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 **30/09/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **03/10/2025 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 **28/10/2025 às 14h30**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70%** 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.



LUTHERO

LEILÕES

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 irretroatável, 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.



LUTHERO

LEILÕES

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:

66,9877% da parte ideal de um terreno de seis alqueires, mais ou menos, ou seja 14,52,00 ha., situado no bairro da Água Branca, deste distrito e município de Tatuí e que se divide: de um lado com Joaquim Quirino Barbosa, até um córrego, segue por este abaixo até o Rio Água Branca, sobe por este até as terras de José Miranda ou sucessores, com quem segue dividindo até um valo, segue por este até chegar novamente ao Rio Água Branca, dá sobe com o mesmo Miranda ou sucessores até uma árvore denominada Amarelinho, seguida com o mesmo até o ponto de partida. **Matrícula nº 1.924** do CRI de Tatuí/SP. Inscrição no Incra nº 41-15-012-50-740.

55% da parte ideal de uma área de terras com 4,35,60 ha., mais ou menos, em comum no sítio de doze alqueires, mais ou menos, no bairro da Água Branca, deste distrito e, município de Tatuí, dividindo-se com herdeiros de Manoel Vieira de Miranda e Joaquim Barbosa ou sucessores. **Matrícula nº 1.925** do CRI de Tatuí/SP. Inscrição no Incra nº 631.078.001 851/7. P.

Endereço: Sítio São João, Bairro Água Branca, Tatuí/SP (confronta com Angatuba/SP, CEP 18.240-000).

Ônus/Gravames matrícula nº 1.924 do CRI de Tatuí/SP: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 22 – Indisponibilidade; Av. 23 – Indisponibilidade; Av. 24 – Indisponibilidade; Av. 25 – Indisponibilidade; Av. 26 – Indisponibilidade; Av. 27 – Indisponibilidade; Av. 28 – Indisponibilidade; Av. 29 – Indisponibilidade; Av. 33 – Indisponibilidade; Av. 34 – Indisponibilidade; Av. 35 – Indisponibilidade; Av. 36 – Indisponibilidade; Av. 37 – Penhora Exequenda e Av. 38 – Penhora.

Ônus/Gravames Matrícula nº 1.925 do CRI de Tatuí/SP: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 10 – Indisponibilidade; Av. 11 – Indisponibilidade; Av. 12 – Indisponibilidade; Av. 13 – Indisponibilidade; Av. 14 – Indisponibilidade; Av. 15 – Indisponibilidade; Av. 16 – Indisponibilidade; Av. 17 – Indisponibilidade; Av. 20 – Indisponibilidade; Av. 21 – Indisponibilidade; Av. 22 – Indisponibilidade; Av. 23 – Indisponibilidade; Av. 24 – Penhora Exequenda e Av. 25 – Penhora.

OBSERVAÇÃO: Os lotes acima correspondem a um sítio, foram avaliados como um único bem, registrado em duas matrículas (números 1.924 e 1.925 do C.R.I de Tatuí), com diversas benfeitorias, incluindo casa, salão de festas, quiosque, piscina, canil, mangueira e lago. Contudo, conforme o Auto de Avaliação às fls. 590, o Ilustre Perito Judicial informou que não foi possível identificar em qual das matrículas as benfeitorias foram registradas. Assim, o arrematante deverá considerar as duas matrículas como um único bem, sendo responsável pela verificação e regularização, se necessário.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.759.784,18 (um milhão setecentos e cinquenta e nove mil setecentos e oitenta e quatro reais e dezoito centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.



LUTHERO

LEILÕES

LOTE 02: 70% da parte ideal de um prédio sob nº 179, da Rua Aníbal da Costa Dias, nesta cidade, construído em terreno designado por ÁREA "A", o qual faz frente para a Rua Aníbal da Costa Dias na extensão de 12,00 metros; do lado direito de quem, da rua olha para o imóvel, onde mede 20,00 metros, confrontando com propriedade de João Batista de Oliveira; do lado esquerdo onde mede 20,00 metros confrontando com a Rua Monsenhor Magaldi; nos fundos onde mede x-x 12,00 metros, confrontando com a área "B", perfazendo uma área de 240,00 metros quadrados. **Conforme auto de avaliação Fls. 604/605 consta que o imóvel possui:** uma construção de dois pavimentos, sendo subsolo e térreo. O subsolo conta com dois dormitórios, sala, duas cozinhas e banheiro. O térreo tem uma sala, três dormitórios, copa, cozinha, lavanderia e banheiro, além de um corredor nos fundos. A frente há espaço para estacionamento. **Matrícula nº 24.320 do 2º CRI de Sorocaba/SP. Inscrição Cadastral: 010-01-03-1420-0020-01-00-0-1.**

Endereço: Rua Anibal Costa Dias, 179, Vila Lucy, CEP 18043-020, Sorocaba – SP.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 02 – Indisponibilidade; Av. 03 – Indisponibilidade; Av. 04 – Indisponibilidade; Av. 05 – Indisponibilidade; Av. 06 – Indisponibilidade; Av. 06 – Indisponibilidade; Av. 07 – Indisponibilidade; Av. 08 – Indisponibilidade; Av. 11 – Indisponibilidade; Av. 03 – Indisponibilidade; Av. 14 – Indisponibilidade; Av. 15 – Indisponibilidade; Av. 03 – Indisponibilidade; Av. 24 – Indisponibilidade e Av. 26 – Indisponibilidade.

AVALIAÇÃO: R\$ 329.918,56 (trezentos e vinte e nove mil novecentos e dezoito reais e cinquenta e seis centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

LOTE 03: 16.6666% da parte ideal de uma gleba rural denominada "Sítio São João", situada no Bairro dos Buenos, deste município e comarca de Angatuba, Estado de São Paulo, com a área de 142.175,00 metros quadrados, ou 14.2175 Ha., ou ainda 5,875 alqueires de terras, dentro das seguintes confrontações: pela frente, com João lapichini Junior, sucessor de Joaquim Pinto, pela estrada de Arealzinho; de um lado, por cerca de arame, com terras de Lauro Lemos Piedade, sucessor de Rafael Basile; de outro lado, por cerca de arame, com terras do quinhão de César Lemos Ribeiro, sucessor de Luiz Assunção; e, aos fundos, também por cerca de arame, com terras de Ize Rolim Rosa e Vitel Rolim Rosa". Imóvel este devidamente cadastrado no INCRA/SECAT sob nº 636.010.005 150-6; área total: 14,5 Ha.; área mínima de parcelamento: 3,0 Ha; mód. fiscal: 22,0; de módulos fiscais: 0,65. **Matrícula nº 4.769 do CRI de Angatuba/SP.**

Endereço: Sítio São João, N/S, Buenos, CEP 18240-000, Angatuba – SP. Inscrição no Incra nº 636.010.005.150-6.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 03 – Indisponibilidade; Av. 04 – Indisponibilidade; Av. 05 – Indisponibilidade; Av. 06 – Indisponibilidade; Av. 07 – Indisponibilidade; Av. 12 – Indisponibilidade; Av. 13 – Indisponibilidade; Av. 14 – Indisponibilidade e Av. 20 – Penhora.

AVALIAÇÃO: R\$ 18.267,19 (dezoito mil duzentos e sessenta e sete reais e dezenove centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 845.361,44 (oitocentos e quarenta e cinco mil trezentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), referência em jun/25.



LUTHERO

LEILÕES

DÉBITO DE IPTU/ITR: NÃO LOCALIZADOS. Eventuais débitos tributários ficarão subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional)

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.

Dr. Rubens Petersen Neto
Egrégio Juízo de Direito

