

# LUTHERO LEILÕES

## EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli, Egrégio Juízo da 4ª Vara Cível do Foro de Americana da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 0000487-40.2005.8.26.0019, movido por **DEBORA FORNAZIERO SUZIGAN**, em face de **ESPÓLIO DE SIDNEI MIGUEL CHIODI e OUTRO(S)**, 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](http://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](http://www.lutheroleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **15/12/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **18/12/2025 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 **28/01/2026 às 15h15**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50%** 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](http://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](http://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:** Por força da Aquisição Originária, 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:** No caso de arrematação ou alienação, o MM. Juízo Comitente cancelará as constrições deste e demais oriundas de outros processos através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), arcando o interessado com os emolumentos devidos, conforme prevê o artigo 320-G do Provimento 188/2024 do CNJ. Alternativamente, fica este Edital, Auto e Carta de Arrematação servindo como OFÍCIO para apresentação junto aos respectivos órgãos competentes para que o Arrematante providencie as respectivas baixas das restrições existentes junto aos respectivos órgãos competentes.

**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.



# 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.

### BENS:

**LOTE 01: IMÓVEL SITUADO EM VILA REZENDE**, Piracicaba, com frente para a rua Francisco de Souza, sob nº 1.534, onde mede cinco metros, com igual largura nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos de ambos os lados, contendo a área de 125,00 metros quadrados, dividindo de um lado com o lote nº 20, de outro lado com Zilda Chiodi dos Santos e outros (remanescente) e nos fundos com o lote nº 4; terreno representado pela metade do lote 21 da quadra "G" da vila algodão. **Consta no Laudo de Avaliação (Fls. 320/348):** O Imóvel localiza-se em zona de uso misto predominantemente residencial intercalado com comércio e serviços. Compreende duas construções, sendo um prédio residencial no alinhamento da rua com um dormitório, sala, banheiro e cozinha. Nos fundos localiza-se outra construção com quarto, e um cômodo usado como sala e cozinha, construção essa que se encontra inacabada. **Matrícula nº 40.232** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP. **Contribuinte nº 01.36.0035.0259.0000.** **Endereço:** Avenida Francisco de Souza, nº 1534, São Luiz - Piracicaba/SP - Cep: 13405-470.

**AVALIAÇÃO: R\$ 256.122,33** (duzentos e cinquenta e seis mil cento e vinte e dois reais e trinta e três centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU: R\$ 540,18** (quinhentos e quarenta reais e dezoito centavos), referência em nov/25.

**Débito de Condomínio: Não há.**

**Débito de Fiduciário: Não há.**

**Ônus/Gravames:** Constatam as seguintes averbações na matrícula: Av. 08 – Indisponibilidade e Av. 17 – Penhora

**(LOTE 02): LOTE DE TERRENO, SOB Nº 01 (UM), DA QUADRA "H"**, situado em Piracicaba, com frente para a rua um, lado par, onde mede em reta doze metros e oitenta e três centímetros; em confluência desta com a rua Dez, mede catorze metros e treze centímetros; da frente ao fundo pela rua Dez, mede em reta quarenta metros; do outro lado, onde divide com o lote dois da vendedora ou sucessores, mede da frente ao fundo quarenta e nove metros e nos fundos onde divide, com parte do lote oito mede vinte e um metros e oitenta e três centímetros, encerrando a área de 1.059,29 metros quadrados; localizado na quadra completada pela rua Onze e terra da firma imóveis Lordello S/C Ltda. **Consta no Laudo de Avaliação (Fls. 320/348):** O imóvel situa-se na zona urbana e conta com infraestrutura exceto pavimentação nas ruas sendo que o local é caracterizado como uso de chácaras. A rua um descrita na matrícula recebeu a denominação oficial de rua



# LUTHERO

## LEILÕES

Aristides Balbino e a rua Dez a de rua Antônio Trevian. O lote tem 1.059,29 m² de área sendo que existe no imóvel uma pequena construção abandonada, sem conservação e sem valor comercial. **Matrícula nº 37.883** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP. **Contribuinte nº 02.54.0024.0021.0000**. **Endereço:** Rua Aristides Balbino, Nº 640, Vale Do Sol - Piracicaba/SP.

**AVALIAÇÃO: R\$ 783.655,36** (setecentos e oitenta e três mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e trinta e seis centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU: R\$ 554,67** (quinhentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), referência em nov/25.

**Débito de Condomínio: Não localizado.**

**Débito de Fiduciário: Não há.**

**Ônus/Gravames:** Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 07 – Indisponibilidade.

**Débito da Ação: R\$ 154.304,27** (cento e cinquenta e quatro mil trezentos e quatro reais e vinte e sete centavos), referência em fev/2011.

**Advertência:** CABE AO INTERESSADO pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloadado 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. Fabio Rodrigues Fazuoli**  
Egrégio Juízo de Direito

