

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**

A Dra. **Cintia Adas Abib**, Egrégio Juízo da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP, nos autos do processo 0009487-02.2010.8.26.0565, movido por **L.S**, em face de **M.D.S** 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. Cesar 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 **02/03/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **05/03/2026 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 **26/03/2026 às 16h40**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60%** do valor da avaliação, devidamente atualizada até a data da apresentação deste edital. A venda do imóvel será na sua integridade, porém, o deságio (40%) recairá apenas sobre a fração ideal pertencente ao executado (50% penhorado), inteligência do §2º do art. 843 do CPC.

**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, conforme preceitua o artigo 895 do CPC e § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ, cuja parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais). **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](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, a critério do MM. Juiz, impedir a extinção e/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 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.

# 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, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

## **BENS:**

### **LOTE 01: FAZENDA CONCEIÇÃO, O imóvel é composto pelas seguintes matrículas**

**Nº 18.238, 18.239** do CRI de Brotas/SP; e **30.038 e 30.042** do CRI de São Pedro/SP. **Contribuinte/INCRA nº** 623.091.002.542-0. **Endereço:** Imóvel localizado na Estrada Vicinal Cesarino Mariano – TRR-040, no km 18, aproximadamente, na divisa entre os municípios de Torrinha e São Pedro/SP, lado direito da via sentido Torrinha–São Pedro, com área total de **219,8514 hectares**, conforme dados constantes no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR/INCRA. (fls.1646/1652)

Consta no cadastro do SNCR/INCRA a exploração agrícola com cultivo de **cana-de-açúcar**, em área de 287,5000 hectares, com produção declarada de **31.625 toneladas** na última safra informada, sem restrições de uso sobre a área explorada.

**Constam as seguintes áreas gravadas com restrições ambientais:** Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN): 105,8000 ha; Área de Reserva Legal: 61,2000 há e Área de Preservação Permanente (APP): 44,6000 há. Totalizando **211,6000 hectares** de áreas com restrição ambiental.

**Consta área destinada à pastagem plantada** correspondente a **220,7514 hectares**, classificada como área sem restrição.

**AVALIAÇÃO R\$ 7.816.381,99** (sete milhões e oitocentos e dezesseis mil trezentos e oitenta e um reais e noventa e nove centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito INCRA/ITR: Não localizado.** Eventuais informações poderão ser disponibilizadas diretamente na plataforma do leiloeiro.

**Débito de Condomínio: Não se aplica.**

**Débito de Fiduciário: Não há.**

**Ônus/Gravames:** Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 02 – Penhora Exequenda, Av. 08 – Penhora Exequenda; Av. 09 – Penhora Exequenda. e Av. 10 – Penhora Exequenda.

**LOTE 02: Matrícula: 25.937** do CRI de São Pedro/SP. **Cadastro Imobiliário:** 8672 **Endereço:** Rua Duque de Caxias, 861 - Vila Helena, São Pedro - SP, 13520-000, consta no Laudo de Avaliação que o **imóvel possui 456,00m<sup>2</sup> de área de terreno**. Conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal, foi localizada a existência de uma construção com área total de 257,76 m<sup>2</sup>.



# LUTHERO

## LEILÕES

**AVALIAÇÃO** (fls. 61/62 – laudo anexo): **R\$ 580.836,22** (quinhentos e oitenta mil oitocentos e trinta e seis reais e vinte e dois centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU:** Na certidão consta a existência de débitos; contudo, até o presente momento, a Prefeitura Municipal não informou o valor atualizado. Eventuais informações complementares poderão ser disponibilizadas diretamente na plataforma do leiloeiro.

**Débito de Condomínio:** **Não se aplica.**

**Débito de Fiduciário:** **Não há.**

**Ônus/Gravames:** Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 12 – Penhora Exequenda; Av. 13 – Penhora Exequenda e Av. 14 – Penhora Exequenda.

**Débito da Ação:** **R\$ 9.727.936,62** (nove milhões setecentos e vinte e sete mil novecentos e trinta e seis reais e sessenta e dois centavos), referência em nov/25.

**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. Cintia Adas Abib**  
Egrégio Juízo de Direito

