

LUTHERO LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. Rubens Petersen Neto, Egrégio Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca Tatuí/SP, nos autos do processo 0007978-58.2007.8.26.0624, movido por **MARIA DE LOURDES MACHADO JUNQUEIRA** em face de **EDEMUR PEDROSO DA SILVA 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, 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 **02/03/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **05/03/2026 às 14h00**; 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 14h35**; (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 da fração ideal correspondente ao Executado (50% penhorado).

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, cujas parcelas não podem ser inferiores a 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, 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.

BEM: DIREITOS UMA GLEBA DE TERRAS DENOMINADA “W”, SITUADA NO BAIRRO TANQUINHO, NESTE MUNICÍPIO DE TATUI-SP, com a seguinte descrição

perimetral: Inicia-se no marco cravado no vértice formado pelas terras de Manoel Catarina Mota, a gleba em questão e pela Estrada Municipal Tatuí-Alambari; partindo-se daí com o rumo de 269°17'NW, confrontando-se em 471,54m com Manoel Catarina Mota e Teófilo Marques Ribeiro; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 67°10'SW, em 42,89m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 55°42'SW, em 77,55m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 09°04'SW, em 44,28m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 45°20'SW, em 205,80m, confrontando-se nestas quatro faces, por córrego, com José Tavares Almeida; deflete à direita, tomando-se o rumo de 74°52'NW, confrontando-se em 111,99m com o mesmo José Tavares Almeida; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 81°25'NW, em 75,49m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 89°14'NW, em 56,42m; confrontando-se nestas duas faces com João Batista Costa; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 25°47'SW, em 77,50m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 64°55'SE, em 223,68m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 14°07'SW, em 115,42m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 128°00'SW, em 132,21m; confrontando-se nestas quatro faces com as terras de Campos; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 180°07'SE, confrontando-se em 578,25m com a área desmembrar para Gallo Cerâmica Ltda; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 52°24'NE, em 36,67m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 41°34'NE, em 28,45m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 32°56'NE, em 38,40m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 25°35'NE, em 176,62m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 27°07'NE, em 101,70m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 27°53'NE, em 469,64m; confrontando-se nestas seis faces com a Estrada Municipal Tatuí-Alambari; tomando-se assim ao ponto de partida, fechando-se o perímetro, com a área de 397.762,6840m² ou 39,7763Ha ou 16,4365 alqueires. Imóvel esse contendo 1 casa, 1 curral, com galpão, instalação para suínos, 11 pocilgas, 1 maternidade, 1 boia, 1 barracão, açude, instalação de luz e força, cercas de arame farpado BR-4 fios, madeira comum e de lei, que se obteve: a gleba pesa servidão de passagem em favor da CESP-Companhia Energética de São Paulo, registrada no R. 8/644 no 2º CRI e servidão de passagem em favor de José de Campos. **Consta no Laudo de Avaliação (Fls. 1.111/1.150):** Suas instalações, as benfeitorias auxiliares⁴ são: uma casa de sede/hospede, (dormitórios, banheiro, sala, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para o poço e auto – área construída de 200,00 m²); um galpão para abrigo de trator e implementos, com pé-direito de 4 m, (alvenaria/estrutura metálica e telhas de metalizas ou similar – área construída de 200,00 m²) um outro galpão ao lado que serve de abrigo para adubos e demais insumos necessários à atividade produtiva, (paredes e estruturas de concreto com telhas de amianto ou similar), com área construída de 150 m², uma garagem (área construída de 50,00 m²), e um curral, (com área superficial de 1.300,00 m²). Os ranchos, e instalações destinadas ao manejo de gado bovino, tem 4 (quatro) divisões, sendo constituídos com cinco tábuas. O estado de conservação das



LUTHERO

LEILÕES

benfeitorias, é regular. **Matrícula nº 46.359** do CRI de Tatuí/SP. **Contribuinte/Incra nº 631.078.004.618-0. Cadastro Ambiental Rural (SICAR/CAR): 35540030215373. Endereço:** Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatuí-Alambari).

OBSERVAÇÃO: Os executados adquiriram o imóvel supramencionado por meio de Compromisso de Compra e Venda (**fls.1477/1480**). Em razão da não averbação do Compromisso de Compra e Venda, foi deferido a penhora dos direitos possessórios que os Executados possuem sobre o bem (fls. 920) que será regularizado quando da apresentação do auto de Arrematação.

AVALIAÇÃO: R\$ 11.774.748,28 (onze milhões e setecentos e setenta e quatro reais e setecentos e quarenta e oito e vinte e oito centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 1.247.364,37 (um milhão duzentos e quarenta e sete mil trezentos e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos), referência em mai/2024.

Débito de IPTU: Não localizado.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula datada em 24/11/2025 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.

Dr. Rubens Petersen Neto
Egrégio Juízo de Direito

