

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

O Dr. Rubens Petersen Neto, Egrégio Juízo da 2<sup>a</sup> 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](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 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](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 exhibir 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.lutheroleilos.com.br](http://www.lutheroleilos.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 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

## LEILÓES

**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 TATUÍ-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, tomado-se o rumo de 67°10'SW, em 42,89m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 55°42'SW, em 77,55m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 09°04'SW, em 44,28m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 45°20'SW, em 205,80m, confrontando-se nestas quatro faces, por córrego, com José Tavares Almeida; deflete à direita, tomado-se o rumo de 74°52'NW, confrontando-se em 111,99m com o mesmo José Tavares Almeida; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 81°25'NW, em 75,49m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 89°14'NW, em 56,42m; confrontando-se nestas duas faces com João Batista Costa; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 25°47'SW, em 77,50m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 64°55'SE, em 223,68m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 14°07'SW, em 115,42m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 128°00'SW, em 132,21m; confrontando-se nestas quatro faces com as terras de Campos; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 180°07'SE, confrontando-se em 578,25m com a área desmembrar para Gallo Cerâmica Ltda; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 52°24'NE, em 36,67m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 41°34'NE, em 28,45m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 32°56'NE, em 38,40m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 25°35'NE, em 176,62m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 27°07'NE, em 101,70m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 27°53'NE, em 469,64m; confrontando-se nestas seis faces com a Estrada Municipal Tatuí-Alambari; tomado-se assim ao ponto de partida, fechando-se o perímetro, com a área de 397.762,6840m<sup>2</sup> 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 auxiliares<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup>); um galpão para abrigo de trator e implementos, com pé-direito de 4 m, (alvenaria/estrutura metálica e telhas de metalizadas ou similar – área construída de 200,00 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, uma garagem (área construída de 50,00 m<sup>2</sup>), e um curral, (com área superficial de 1.300,00 m<sup>2</sup>). 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

