

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE TATUI**

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, Nova Tatuí - CEP 18278-440 – Tatuí/SP

Fone: (15) 2102-5532 - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, GILSON KENITI INUMARU, matriculado na JUCESP sob n.º 762, com escritório na Rua Guiana Inglesa, 382, Sala 01, Jardim Independência, Ribeirão Preto/SP, através da plataforma eletrônica www.gilsonleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1) PROCESSO Nº. 1006445-90.2020.8.26.0624 – LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM

2) EXEQUENTE: ANDREIA APARECIDA ALVES DOS SANTOS (CPF 135.033.908-39)

EXECUTADO: ANTÔNIO SÉRGIO MACHADO LUIS (CPF 088.008.228-35)

3) DATAS: 1º Leilão no dia 04/02/2026 a partir das 14:00 horas e se encerrará dia 06/02/2026 às 14:00 horas, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no dia **06/02/2026 a partir das 14:01 horas e se encerrará no dia 27/02/2026 às 14:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, **em até 15 minutos** após o encerramento do 2º (segundo) leilão, com duração de 01:00 (uma) hora. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

4) DO BEM: Item 01) Um lote de terreno sem benfeitorias sob o nº 27 da quadra “A”, com frente para a Rua Domingos da Nóbrega (antes rua 07), no loteamento denominado Jardim América, nesta Cidade de Tatuí/SP, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 6,00m de frente para rua referida, igual medida nos fundos onde divide com partes dos lotes 24 e 31, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 23,00 da frente aos fundos, e divide com o lote 28, pelo lado esquerdo mede 23,50m da frente aos fundos, e divide com o lote 26, encerrando a área de 139,50 m². **OBS.: 01)** Conforme AV. 2, foi construído um imóvel descrito, um prédio com a área de 68,80m², contendo: 1 sala, 3 dormitórios, 2 cozinhas, 3 banheiros, 1 área de serviço, na Rua Domingos da Nóbrega, Jardim América, nesta Cidade de Tatuí/SP, o qual recebeu o nº 31 da referida via pública; **02)** Conforme laudo de avaliação, Trata-se de uma casa, com idade aparentemente de 20 anos, padrão normal, topografia plana acima do meio fio da calçada. Dividida entre garagem coberta, sala, cozinha, banheiro, dois quartos (sendo um suíte), e lavanderia. Necessitando de reparos simples (umidades nas

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE TATUI

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, Nova Tatuí - CEP 18278-440 – Tatuí/SP

Fone: (15) 2102-5532 - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

paredes). Também encontramos uma entrada (corredor) independente, de numeração 31, que liga a uma edícula (cozinha, banheiro, sala e quarto) ao fundo dos imóveis de numeração 31 e 25. Edícula transversal em relação ao posicionamento dos terrenos (casas), utilizando área dos dois imóveis. Contendo 131,00 m² de terreno e 95,85 m² de construção. Documentação Irregular. Imóvel matriculado sob o nº 63.928, do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP, avaliada em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), em 26 de julho de 2021. Atualizado para R\$ 201.719,12 (duzentos e um mil, setecentos e dezenove reais e doze centavos), em dezembro de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LANCE MÍNIMO: R\$ 141.203,38 (cento e quarenta e um mil, duzentos e três reais e trinta e oito centavos)

Item 02) Terreno (lote 26, quadra A), rua Domingos da Nóbrega, loteamento Jardim América, Município de Tatuí (SP), medindo 6,00m de frente para a referida rua; 23,50m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 27; 24,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 25; 6,00m nos fundos, confrontando com o lote 24, perfazendo a área de 142,50m². OBS.: Conforme AV.1, constam do item 7, do Contrato padrão, devidamente aprovado e arquivado pelo Cartório, restrições de uso do imóvel, a serem observados; 02) Conforme laudo de avaliação, Trata-se de uma casa, com idade aparentemente de 10 anos, não foi possível entrar no imóvel para fazer as diligências. Qualidade de acabamento aparentemente melhor que o imóvel de numeração 31. Utilizando-se da entrada (corredor) independente, de numeração 31, que liga a uma edícula (cozinha, banheiro, sala e quarto) ao fundo dos imóveis de numeração 31 e 25. Edícula transversal em relação ao posicionamento dos terrenos (casas), utilizando área dos dois imóveis. Documentação Irregular. Imóvel matriculado sob o nº 89.236, do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP, avaliada em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), em 26 de julho de 2021. Atualizado para R\$ 214.326,56 (duzentos e quatorze mil, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e seis centavos), em dezembro de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LANCE MÍNIMO: R\$ 150.028,59 (cento e cinquenta mil, vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos).

5.1) AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), em 26 de julho de 2021. Atualizado para R\$ 416.045,68 (quatrocentos e dezesseis mil, quarenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), em dezembro de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

5.2) LANCE MÍNIMO TOTAL: R\$ 291.231,97 (duzentos e noventa e um mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e sete centavos)

6) DEPOSITÁRIO(A): não informado.

7) ÔNUS: Itens 01 e 02) Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

8) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE TATUI

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, Nova Tatuí - CEP 18278-440 – Tatuí/SP

Fone: (15) 2102-5532 - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

9) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

10) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

11) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.gilsonleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

12) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GILSON KENITI INUMARU**, JUCESP sob nº 762, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

13) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.gilsonleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE TATUI

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, Nova Tatuí - CEP 18278-440 – Tatuí/SP

Fone: (15) 2102-5532 - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

14) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.gilsonleiloes.com.br e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

15) PAGAMENTO: Lances menores, bem como propostas de aquisição parcelada poderão ser computados mediante aprovação do juízo.

16) ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

17) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

18) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE TATUI

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, Nova Tatuí - CEP 18278-440 – Tatuí/SP

Fone: (15) 2102-5532 - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

19) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

20) LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

21) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

22) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone **0800-707-9272**, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@gilsonleiloes.com.br.

23) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

24) CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ. Os licitantes

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE TATUI

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, Nova Tatuí - CEP 18278-440 – Tatuí/SP

Fone: (15) 2102-5532 - E-mail: Tatuí3cv@tjsp.jus.br

deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

25) INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados o executado **ANTÔNIO SÉRGIO MACHADO LUIS e seu cônjuge se casado for**, na pessoa de seu Representante Legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.gilsonleiloes.com.br.

Nesta Cidade e Comarca de Tatuí/SP, em 11 de dezembro de 2025.

DRA. LIGIA CRISTINA BERARDI POSSAS
Juíza de Direito