

## 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **LUIS FLAVIO LUQUIARI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.195.578-01; e **sua mulher ANNA CAROLINA DE CAMPOS GUIMARAES MOBAID LUQUIARI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 384.892.758-66; **bem como dos compradores JAIR FRANCISCO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 067.934.728-36; **LUIZ HENRIQUE GAMONAL BARROS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.262.988-27; **PAULA ALCANTARA TEIXEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 170.403.488-45; **ALCIDES GOMES DE ALMEIDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 152.190.008-61; **ANDREZA FERREIRA DE ALMEIDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 172.535.428-43; **KARINA TEREZINHA CABREIRA AYUB**, inscrito no CPF/MF sob o nº 272.742.678-09; **HUDSON ANTONIO DO NASCIMENTO CHAVES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 367.473.338-29; **IVONE VILLAS BOAS TAMBARA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.595.268-00; **ROBSON ANTONIO OLIVEIRA MECCA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.524.358-13; e **RODRIGO TAMBARA MARQUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 366.489.808-77.

O **Dr. Marcelo Andrade Moreira**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **MARCOS PAULO BAPTISTA ALQUATI (depositário)** em face de **LUIS FLAVIO LUQUIARI e outro - Processo nº 0016375-91.2022.8.26.0071 – Controle nº 239/2021**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 17/02/2025 às 14:30 h** e se encerrará **dia 20/02/2025 às 14:30 h**, onde 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 20/02/2025 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 12/03/2025 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

#### **RELAÇÃO DOS BENS:**

**LOTE 01: MATRÍCULA Nº 3.398 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU/SP - IMÓVEL:** A Chácara, sob nº 91, do loteamento rural denominado Chácara São José, do município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 21.402,55 metros quadrados, mais ou menos, medindo 62,00 metros de frente dividindo com as chácaras nos 61 e 62; 299,05 metros pelo lado direito, dividindo com a chácara nº 92; 375,15 metros pelo lado esquerdo, dividindo com a chácara nº 90; 62,00 metros na linha dos fundos, dividindo com o córrego. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente. **Contribuinte nº 53124001.** Consta as fls.401 dos autos débitos tributários no valor de R\$ 12.091,30 (junho/2024). **Consta as fls.217 dos autos** que sobre o terreno há edificação com aproximadamente 500m2 de área

construída. **Avaliação deste lote: R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 8.975 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU/SP - IMÓVEL:** A chácara, sob nº 92 (noventa e dois), do loteamento denominado "Chácaras São Jose", desta cidade, município e comarca de Bauru, zona da 1ª Circunscrição Imobiliária, medindo 40,00 (quarenta) metros de frente, confrontando com as chácaras nºs 62 e 63, igual medida na linha dos fundos, dividindo com um córrego, 268,45 (duzentos e sessenta e oito metros e quarenta e cinco centímetros) de um lado e 299,05 (duzentos e noventa e nove metros e cinco centímetros) de outro lado, confrontando de um lado com a chácara 91 e de outro lado com a chácara 93. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente. **INCRA nº 617.059.004.677. Consta as fls.217 dos autos** que sobre o terreno com a área total de 11.550,00m<sup>2</sup>, há edificação com aproximadamente 400m<sup>2</sup> de área construída. **Avaliação deste lote: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 03: MATRÍCULA Nº 7.284 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU/SP - IMÓVEL:** A chácara 93 (noventa e três), localizada no loteamento denominado "Chácaras São José", desta cidade, 22 subdistrito, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 50,00 (cinquenta) metros de frente, onde limita com as chácaras nºs 63 e 64; 50,00 (cinquenta) metros nos fundos, onde limita com um córrego, 231,70 (duzentos e trinta e um metros e setenta centímetros), confrontando com a chácara nº 94 e 278,45 (duzentos e setenta e oito metros e quarenta e cinco centímetros) no lado esquerdo, confrontando com o lote nº 92, encerrando área superficial de 12.753,75 metros quadrados. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente. **Consta as fls.217 dos autos** que sobre o terreno há edificação com aproximadamente 500m<sup>2</sup> de área construída. **Avaliação deste lote: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.435 no valor de R\$ 568.002,53 (setembro/2024).

**OBSERVAÇÃO:** Consta as fls.240 dos autos que a área dos imóveis integra a Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Batalha. Também, estão abarcados em área rural que não permite parcelamento ou desdobro (fls.242).

**Consta as fls.323-357 dos autos** que LUIS FLAVIO LUQUIARI e sua mulher ANNA CAROLINA DE CAMPOS GUIMARAES MOBAID LUQUIARI, prometeram vender partes dos imóveis a JAIR FRANCISCO DA SILVA, LUIZ HENRIQUE GAMONAL BARROS, PAULA ALCANTARA TEIXEIRA, ALCIDES GOMES DE ALMEIDA, ANDREZA FERREIRA DE ALMEIDA, KARINA TEREZINHA CABREIRA, HUDSON ANTONIO DO NASCIMENTO, IVONE VILLAS BOAS TAMBARA, ROBSON ANTONIO OLIVEIRA MECCA e RODRIGO TAMBARA MARQUES.

Bauru, 10 de dezembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Marcelo Andrade Moreira**  
**Juiz de Direito**