

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **CARLA CARLINI CATUZZO**, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Foro de Mairinque/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1002888-20.2019.8.26.0337 - Alienação Judicial de Bens

EXEQUENTE: ESPÓLIO DE MÁRCIA DA SILVA ABADE (CPF № 074.044.828-52), NA PESSOA DO

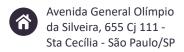
HERDEIRO ALBERTO DA SILVA ABADE;

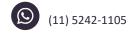
EXECUTADO: THOMAZ JOAQUIM LUPO (CPF № 064.451.848-04);

INTERESSADOS: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALA S/A (CNPJ/MF SOB № 60.836.699/0001-56); CONDOMÍNIO PORTA DO SOL; PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE (CNPJ № 45.944.428/0001-20);

DATAS – PRAÇA ÚNICA ocorrerá a partir de 21 de Outubro de 2025 às 14h00min e se encerrará em 28 de Outubro de 2025, às 14h00min. O valor mínimo para venda corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – Direitos de Compromissários Compradores do Imóvel: "Lote de terreno denominado Z-8-F do Loteamento "CASTELO DOS BANDEIRANTES", situado no bairro de Dona Catarina, neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 29.40 metros em reta de frente a Avenida Castro Alves; 93,14 metros de lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote Z-9-F; 92,65 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote Z-7.F e nos fundos mede 29,96 metros confrontando com área Verde 01; encerrando a área de 2.756.75 metros quadrados. CONTRIBUINTE nº 01-07-015-0058-001. MATRÍCULA − 2.933 − do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque − SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 206/239 em janeiro de 2021 e R\$









457.646,20 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e quarenta e seis reais e vinte centavos) atualizado até julho de 2025.

ÔNUS – Consta nas fls. 40/42 dos autos o contrato de compra e venda que está pendente o registro na matrícula, sendo de responsabilidade do arrematante a regularização. Observação I: Conforme diligência realizada na Prefeitura Municipal de Mairinque, constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 2.217,68, até julho/2025. Observação II: Identificamos débitos condominiais, no valor de R\$ 241.148,69, até setembro/2025.

MEAÇÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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.

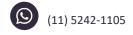
DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para iníciodo leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes









documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

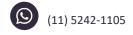
Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts.11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação doJuízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 Código de Processo Civil).









PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

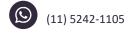
- À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão.
 O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- <u>PARCELADO</u>: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) <u>SINAL</u>: pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) <u>PRAZO</u>: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) <u>MODALIDADE</u>: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) <u>GARANTIA</u>: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.
- III − <u>PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO</u>: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: <u>propostas@dhleiloes.com.br</u> ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo após a aprovação do edital pelo juízo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o









comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO Deverá ser agendada Leiloeiro através do com 0 e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: <u>juridico@dhleiloes.com.br</u>

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** ESPÓLIO DE MÁRCIA DA SILVA ABADE (CPF Nº 074.044.828-52), NA PESSOA DO HERDEIRO ALBERTO DA SILVA ABADE; **EXECUTADO:** THOMAZ JOAQUIM LUPO (CPF Nº 064.451.848-04); **INTERESSADOS:** IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALA S/A (CNPJ/MF SOB Nº 60.836.699/0001-56); PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE (CNPJ Nº 45.944.428/0001-20); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime(art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.









São Paulo, 30 de setembro de 2025.

Dra. CARLA CARLINI CATUZZO Juíza de Direito

