

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O **Dr. Rodrigo Sousa das Graças**, Egrégio Juízo da 3^a Vara Cível da Comarca de Diadema/SP, nos autos do processo 0009336-65.2002.8.26.0161, movido por **PINHO PAST LTDA e OUTRO(S)**, em face de **JOSÉ LUÍS RICARDO 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. 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, o **1º Leilão** terá início no dia **30/03/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **02/04/2026 às 10h00**; 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 **23/04/2026 às 14h40**; (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.

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, 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 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).

COMO PARTICIPAR: O interessado deverá se cadastrar previamente no website 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 entendimento do §9º do art. 328 do CTB, § único do 130 do CTN e §1º do art. 908 do CPC, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no valor da arrematação. 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 do 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.

BENS:

LOTE 01: Lote nº 26, da Gleba “C” do desmembramento “Jardim Mariana”. Terreno Urbano sem benfeitorias situado na cidade de Iperó, desta Comarca, à Rua Maria Nucci, lado par, distante 18,70m² em reta do início da curvatura da Rua Magdalena Pereira Gamero, na quadra completada pela Rua Benedito Pires Rodrigues, Vice prefeito e Avenida Brasil, constituído pelo Lote nº 26, da Gleba “C” do desmembramento “Jardim Mariana” medindo 6,10m² de frente, do lado direito de quem olha da rua para o terreno mede 22,15m² confrontando com o lote nº 27 do lado esquerdo mede 22,13 confrontando com o lote nº 25 e nos fundos mede 6,10 confrontando com propriedade de Luiza Gamero Eid e seu marido, **encerrando a área de 135,82m².**

Matrícula nº 10.800 do RGI de Boituva/SP. **Contribuinte nº** 05.0019.0743.00

Endereço: Rua Maria Nucci, Jardim Novo Horizonte, IPERÓ/SP, 18562-070

Débito de IPTU: Não há, referência fev/26.

AVALIAÇÃO: **R\$ 57.712,07** (cinquenta e sete mil setecentos e doze reais e sete centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

LOTE 02: Lote nº 24, da Gleba “D” do desmembramento “Jardim Mariana”. Terreno Urbano sem benfeitorias situado na cidade de Iperó, desta Comarca, à Rua Maria Nucci, lado par, distante 37,00m² em reta do início da curvatura da Rua Magdalena Pereira Gamero, na quadra completada pela Rua Benedito Pires Rodrigues, Vice prefeito e Avenida Brasil, constituído pelo Lote nº 24, da Gleba “D” do desmembramento “Jardim Mariana” medindo 6,10m² de frente, com igual medida nos fundos confrontando com propriedade de José Gamero Martins por 22,00m² da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 21 e do lado esquerdo com o lote nº 23, **encerrando a área de 134,20m².**

Matrícula nº 10.802 do RGI de Boituva/SP. **Contribuinte nº** 05.0019.0675.00

Endereço: Rua Maria Nucci, Jardim Novo Horizonte, IPERÓ/SP, 18562-070

Débito de IPTU: R\$ 3.176,03, referência fev/26.

AVALIAÇÃO: **R\$ 57.023,70** (cinquenta e sete mil e vinte e três reais e setenta centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 33.769,94, referência em mai/22.



Ônus/Gravames:

LOTE 01: Conforme consta na Matrícula nº 10.800 do Cartório de Registro de Imóveis competente, recaem sobre o imóvel os seguintes ônus e restrições R.1 – Arrolamento Fiscal; Av.2 – Indisponibilidade; Av.3 – Indisponibilidade; Av.4 – Indisponibilidade; Av.5 – Indisponibilidade; Av.8 – Indisponibilidade; Av.9 – Indisponibilidade; Av.10 – Penhora; Av.11 – Indisponibilidade; Av.12 – Penhora; Av.13 – Penhora; Av.14 – Penhora; Av.15 – Indisponibilidade; Av.16 – Penhora; Av.17 – Penhora; Av.18 – Indisponibilidade; Av.19 – Indisponibilidade; Av.20 – Penhora; Av.21 – Indisponibilidade; Av.22 – Indisponibilidade.

LOTE 02: Conforme consta na Matrícula nº 10.802 do Cartório de Registro de Imóveis competente, recaem sobre o imóvel os seguintes ônus e restrições: R.1 – Arrolamento Fiscal; Av.2 – Indisponibilidade; Av.3 – Indisponibilidade; Av.4 – Indisponibilidade; Av.5 – Indisponibilidade; Av.8 – Indisponibilidade; Av.9 – Penhora; Av.10 – Indisponibilidade; Av.11 – Indisponibilidade; Av.12 – Penhora; Av.13 – Penhora; Av.14 – Indisponibilidade; Av.15 – Penhora; Av.16 – Penhora; Av.17 – Indisponibilidade; Av.18 – Indisponibilidade; Av.19 – Penhora; Av.20 – Indisponibilidade; Av.21 – Indisponibilidade.

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. Rodrigo Sousa das Graças
Egrégio Juízo de Direito