

## EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Daniella Aparecida Soriano Uccelli**, Egrégio Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 1041869-50.2015.8.26.0114, movido por **CRISTINA TAVARES DE NOVAIS ALCÂNTARA**, em face de **MÁRCIO MALAMUD 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. Cezar 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 **31/07/2026 às 14h00**, e terá encerramento no dia **03/08/2026 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 **25/08/2026 às 15h15**; (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](http://www.lutheroleiloes.com.br), pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, cujas parcelas não podem ser inferiores a 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).



# LUTHERO

## LEILÕES

**COMO PARTICIPAR:** O interessado deverá se cadastrar previamente no website [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.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 irretroatável, 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

## 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 Comitante, 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 6 DA QUADRA “O”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE DAS ÁGUAS CLARAS”**, com a área de 1.039,00m<sup>2</sup> (um mil e trinta e nove metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a rua das Glicínias, onde mede 23,09ms. (vinte e três metros e nove centímetros); do lado direito confronta com os lotes 4, 2 e 1, onde mede 45,00ms. (quarenta e cinco metros); do lado esquerdo confronta com o lote 7, onde mede 47,00ms. (quarenta e sete metros) digo com o lote 7 onde mede 45,00ms. (quarenta e cinco metros); e nos fundos confina com quem de direito onde mede 23,09ms. (vinte e três metros e nove centímetros). **Matrícula nº 1.972** do CRI de Campos do Jordão/SP. **Contribuinte nº 03.172.006**. **Endereço:** Rua Glicínias, 0, Parque das Águas Claras, Campos do Jordão/SP, 12478-006.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 271.507,85 (duzentos e setenta e um mil quinhentos e sete reais e oitenta e cinco centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU:** R\$ 8.771.70 (oito mil setecentos e setenta e um reais e setenta centavos), referência em fev/26.

**Débito de Condomínio:** Não localizado.

**Débito de Fiduciário:** Não há.

**Ônus/Gravames:** Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 09 – Indisponibilidade; Av. 11 – Penhora; Av. 12 – Penhora; Av. 13 – Penhora e Av. 15 – Indisponibilidade.

**LOTE 02: LOTE Nº 7 DA QUADRA “O”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE DAS ÁGUAS CLARAS”**, com a área de 1.023,00m<sup>2</sup> (um mil e vinte e três metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a Rua das Glicínias, onde mede 22,73 (vinte e dois metros e setenta e Três centímetros); do lado direito confronta com o lote 6, onde mede 45,00ms. (quarenta e cinco metros); do lado esquerdo confronta com o lote 8, onde mede 45,00ms. (quarenta e cinco metros); e nos fundos confina com quem de direito onde mede 22,73ms. (vinte e dois metros e setenta e três centímetros). **Matrícula nº 1.973** do CRI de Campos do Jordão/SP. **Contribuinte nº 03.172.007**. **Endereço:** Rua Glicínias, 0, Parque das Águas Claras, Campos do Jordão/SP, 12478-006.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 271.507,85 (duzentos e setenta e um mil quinhentos e sete reais e oitenta e cinco centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.



# LUTHERO

## LEILÕES

**Débito de IPTU: R\$ 10.207,72** (dez mil duzentos e sete reais e setenta e dois centavos), referência em fev/26.

**Débito de Condomínio: Não localizado.**

**Débito de Fiduciário: Não há.**

**Ônus/Gravames:** Constatam as seguintes averbações na matrícula: Av. 09 – Indisponibilidade; Av. 11 – Penhora; Av. 12 – Penhora; Av. 13 – Penhora e Av. 15 – Indisponibilidade.

**Débito da Ação: R\$ 187.933,06** (cento e oitenta e sete mil novecentos e trinta e três reais e seis centavos), referência em ago/25.

**Advertência:** CABE AO INTERESSADO pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloadado 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.

**Dra. Daniella Aparecida Soriano Uccelli**  
Egrégio Juízo de Direito

