

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral**, Egrégio Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP, nos autos do processo 0002649-37.2023.8.26.0161, movido por **ROSANGELA PEREIRA DE OLIVEIRA**, em face de **JOSÉ FERNANDO PINTO DA COSTA 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 **26/08/2026 às 17h10**; (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, parcelas que serão atualizadas mensalmente pelo índice do TJSP. Legislação: § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ e jurisprudência<sup>1</sup>. A parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais). **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).

<sup>1</sup> 23147364220258260000-jan/26; 2075925-65.2023.8.26.0000-out/23; 21290793220228260000-ago/22



# 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, a critério do MM. Juiz, impedir a extinção e/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 processos e/ou 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 irrevogável, 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.



**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.

**BEM: UM TERRENO COM ÁREA TOTAL DE 59.471,58 m<sup>2</sup>, DENOMINADO HARAS RECANTO DOS GYPSIES, LOCALIZADO NO BAIRRO PALMITAL,** neste município,

com as seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se no ponto P01 de coordenada E= 243.679,66 N= 7.428.058,87; desse ponto segue pelo azimute de 77°09'27" por uma distância de 58,20 metros, até atingir o ponto P02 de coordenada E= 243.736,40 N= 7.428.071,81; desse ponto segue pelo azimute de 77°10'00" por uma distância de 185,66 metros, até atingir o ponto P03 de coordenada E= 243.917,47 N= 7.428.112,84; desse ponto segue pelo azimute de 76°34'42" por uma distância de 96,14 metros, até atingir o ponto P04 de coordenada E= 244.010,99 N= 7.428.135,15; desse ponto segue pelo azimute de 76°23'27" por uma distância de 141,73 metros, até atingir o ponto P05 de coordenada E= 244.148,74 N= 7.428.168,50; desse ponto segue pelo azimute de 75°42'25" por uma distância de 131,36 metros, até atingir o ponto P06 de coordenada E= 244.276,04 N= 7.428.201,37; confrontando até aqui com a Matrícula nº 12.599 do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz, desse ponto segue pelo azimute de 184°22'77" por uma distância de 19,50 metros, até atingir o ponto P07 de coordenada E= 244.274,55 N= 7.428.181,49; desse ponto segue pelo azimute de 174°06'09" por uma distância de 18,34 metros, até atingir o ponto P08 de coordenada E= 244.276,47 N= 7.428.163,25; desse ponto segue pelo azimute de 136°55'56" por uma distância de 14,84 metros, até atingir o ponto P09 de coordenada E= 244.286,61 N= 7.428.152,41; desse ponto segue pelo azimute de 150°10'49" por uma distância de 9,20 metros, até atingir o ponto P10 de coordenada E= 244.291,18 N= 7.428.144,42; desse ponto segue pelo azimute de 126°21'11" por uma distância de 1,98 metros, até atingir o ponto P11 de coordenada E= 244.292,77 N= 7.428.143,25; desse ponto segue pelo azimute de 259°47'35" por uma distância de 4,15 metros, até atingir o ponto P12 de coordenada E= 244.288,69 N= 7.428.142,52; desse ponto segue pelo azimute de 271°28'35" por uma distância de 10,84 metros, até atingir o ponto P13 de coordenada E= 244.277,85 N= 7.428.142,80; desse ponto segue pelo azimute de 226°09'37" por uma distância de 6,81 metros, até atingir o ponto P14 de coordenada E= 244.272,93 N= 7.428.138,10; desse ponto segue pelo azimute de 180°22'14" por uma distância de 21,13 metros, até atingir o ponto P15 de coordenada E= 244.272,79 N= 7.428.116,97; desse ponto segue pelo azimute de 109°35'43" por uma distância de 8,39 metros, até atingir o ponto P16 de coordenada E= 244.280,70 N= 7.428.114,16; desse ponto segue pelo azimute de 90°08'29" por uma distância de 8,30 metros, até atingir o ponto P17 de coordenada E= 244.289,00 N= 7.428.114,14; desse ponto segue pelo azimute de 78°53'33" por uma distância de 9,16 metros, até atingir o ponto P18 de coordenada E= 244.297,99 N= 7.428.115,90; desse ponto segue pelo azimute de 93°16'15" por uma distância de 2,33 metros, até atingir o ponto P19 de coordenada E= 244.300,32 N= 7.428.115,77; desse ponto segue pelo azimute de 222°52'44" por uma distância de 5,32 metros, até atingir o ponto P20 de coordenada E= 244.296,69 N= 7.428.111,87; desse ponto segue pelo azimute de 259°50'58" por uma distância de 9,61 metros, até atingir o ponto P21 de coordenada E= 244.287,30 N= 7.428.110,19; confrontando até aqui pelo Ribeirão Avecuia com o imóvel



# LUTHERO

## LEILÕES

da Transcrição nº 10.044 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz - SP, desse ponto segue pelo azimute de 251°31'37" por uma distância de 26,00 metros, até atingir o ponto P22 de coordenada E= 244.262,56 N= 7.428.101,92; desse ponto segue pelo azimute de 254°14'43" por uma distância de 13,67 metros, até atingir o ponto P23 de coordenada E= 244.249,40 N= 7.428.098,21; desse ponto segue pelo azimute de 253°21'39" por uma distância de 92,05 metros, até atingir o ponto P24 de coordenada E= 244.161,22 N= 7.428.071,85; desse ponto segue pelo azimute de 254°44'13" por uma distância de 145,19 metros, até atingir o ponto P25 de coordenada E= 244.021,15 N= 7.428.033,63; desse ponto segue pelo azimute de 254°58'05" por uma distância de 104,85 metros, até atingir o ponto P26 de coordenada E= 243.919,89 N= 7.428.006,44; desse ponto segue pelo azimute de 255°12'13" por uma distância de 187,25 metros, até atingir o ponto P27 de coordenada E= 243.738,86 N= 7.427.958,62; confrontando até aqui com a Matrícula nº 60.497 do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz, desse ponto segue pelo azimute de 339°55'52" por uma distância de 9,92 metros, até atingir o ponto P28 de coordenada E= 243.735,32 N= 7.427.967,88; desse ponto segue pelo azimute de 331°51'34" por uma distância de 32,71 metros, até atingir o ponto P29 de coordenada E= 243.719,89 N= 7.427.996,73; desse ponto segue pelo azimute de 326°58'46" por uma distância de 65,76 metros, até atingir o ponto P30 de coordenada E= 243.684,06 N= 7.428.051,86; desse ponto segue pelo azimute de 327°55'39" por uma distância de 8,27 metros confrontando até aqui com a Estrada Municipal do Bairro do Palmital até atingir o ponto de início da presente descrição perimétrica. **Propriedade ou Direitos:** Propriedade

**Matrícula nº 63.031 do CRI de Porto Feliz/SP. INCRA Nº 632.074.005.649-9.**

**Endereço:** Estr. Bairro do Palmital, 1845 - Palmital, Porto Feliz - SP, 18540-000 (Haras Recanto dos Gypsies).

**AVALIAÇÃO: R\$3.492.908,82** (três milhões quatrocentos e noventa e dois mil novecentos e oito reais e oitenta e dois centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito da Ação: R\$ 16.912,82** (dezesesseis mil novecentos e doze reais e oitenta e dois centavos), referência em out/2025.

**Débito de IPTU:** Não localizado.

**Débito de Condomínio:** Não se aplica.

**Débito de Fiduciário:** Não há.

**Ônus/Gravames:** Constan as seguintes averbações na matrícula:

**Arrolamento de bens:** AV.01;

**Penhoras:** AVs. 04, 32, 47, 50, 53, 58, 59, 64, 66 (penhora exequenda) e 67;

**Indisponibilidades:** AVs. 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63 e 65.

Assim, constam na matrícula **1** averbação de arrolamento de bens, **10** averbações de penhora (incluindo a penhora exequenda) e **51** averbações de indisponibilidade, totalizando 62 gravames e restrições registrados.

**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.**



# LUTHERO

---

## LEILÕES

**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. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral**  
Egrégio Juízo de Direito

