LUTHERO
LEILÕES

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO LEILÃO

O Leiloeiro **LUTHERO CAIXETA BARBOSA JÚNIOR**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1479, devidamente autorizado pela Comitente **MAFFE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 51.339.308/0001-05, promoverá a venda em leilão público extrajudicial através da Gestora **LUTHERO LEILÕES**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, no formato a seguir.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, com início no dia **09/11/2026 às 14:00**, encerrando-se às **15:00 do dia 30/11/2026** (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima do valor mínimo estipulado em cada lote.

Importante: Se um lance for recebido com menos de 3 (três) minuto antes do fechamento do lote, o sistema automaticamente estenderá o prazo de encerramento por mais 3 minutos. Isso garante que todos os interessados tenham a oportunidade de realizar novos lances. Recomendamos evitar lances nos últimos segundos antes do fechamento, pois podem não ser processados devido a eventuais limitações técnicas da rede de internet.

COMO PARTICIPAR: O interessado deverá se cadastrar previamente no website www.lutheroleiloes.com.br, enviar a documentação obrigatória e solicitar sua habilitação para participar deste leilão.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra.

DÉBITOS: Não há.

DO PAGAMENTO:

A) **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar a título de comissão o valor correspondente a 5% (cinco por cento), que não está incluso no valor do lance, através de transferência bancária eletrônica a ser informada pela Gestora.

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 transferência bancária eletrônica diretamente na conta do Comitente a ser informada pela Gestora;

C) **PARCELADO:**

i. **Alienação Fiduciária:** Pagamento inicial de, no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, à vista, e o saldo remanescente parcelado em até 25 (vinte e cinco) meses, corrigido monetariamente pelo IPCA e acrescido de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o saldo devedor, mediante constituição de alienação fiduciária do próprio imóvel em garantia do pagamento, facultado ao vendedor analisar propostas com condições e prazos diferenciados. Caso o imóvel esteja locado, os alugueres e demais frutos decorrentes da locação permanecerão sendo recebidos pelo vendedor enquanto vigente a locação e houver saldo devedor, sendo os respectivos valores integralmente destinados à amortização do saldo devedor, mediante abatimento das parcelas vincendas, a partir das últimas, até a quitação integral do preço.

ii. **Financiamento Bancário:** A ser obtido pelo Arrematante junto a instituição financeira de sua livre escolha, ficando este responsável por todas as providências, custos, documentos e exigências relacionadas à aprovação e liberação do referido crédito; ou

D) **CONSÓRCIO**: Desde que vigente e contemplada a carta de crédito proveniente de consórcio imobiliário, responsabilizando-se o Arrematante por todos os trâmites e exigências relacionados à sua utilização.

Importante: O Comitente compromete-se a colaborar com os procedimentos necessários à efetivação do financiamento ou utilização da carta de crédito, inclusive fornecendo os documentos do imóvel e comparecendo às instituições envolvidas, quando solicitado.

DA INADIMPLÊNCIA: O não pagamento do valor da arrematação, da comissão do Leiloeiro, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da data da aceitação pelo(a) Comitente, será considerado desistência ou arrependimento por parte do arrematante.

Advertência: Configurada a desistência ou o arrependimento, o arrematante fica obrigado a pagar a taxa de administração devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, além do valor correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor do lance, destinado ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial

poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito. A inadimplência também poderá, a critério do Leiloeiro, tornar o arrematante impedido de participar em outros leilões, impedimento este que permanecerá até a quitação integral dos valores em aberto.

DO LANCE CONDICIONAL: O valor atribuído para o lance inicial pode não ser o preço mínimo de venda dos lotes. O Comitente se reserva no direito de, ao seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, aceitar ou não o maior lance, ainda que o lance tenha atingido ou superado qualquer valor inicialmente estabelecido. Quando o maior lance ofertado não atingir o preço mínimo de venda dos lotes, poderá, a critério do Leiloeiro, ser aceitos lances condicionais, os quais ficarão sujeitos à aprovação da Comitente. Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a data do encerramento do leilão.

DA VISITAÇÃO: Sem prejuízo da exposição das fotos virtuais, o bem poderá ser visitado pelos interessados, mediante prévio agendamento pelo whatsapp 11 4000.2390. As fotos divulgadas no portal www.lutheroleiloes.com.br, são meramente ilustrativas, não devendo servir de parâmetro para demonstrar o real estado dos bens, cabendo aos interessados análise prévia, sob sua conta e risco.

BEM: PRÉDIO COMERCIAL, A.T 1.189,00m^2, A.C 4.905,01m^2, 7 pavimentos com conjuntos comerciais, elevador, Santo Antônio, Guarujá/SP.
Endereço: Avenida Adhemar de Barros 210, Vila Santo Antônio, Guarujá - SP. CEP 11430-000.

AVALIAÇÃO: R$ 28.132.000,00 (vinte e oito milhões, cento e trinta e dois mil reais).

Valor Inicial do Leilão: R$ 16.990.000,00 (dezesseis milhões e novecentos e noventa mil reais).

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula, nem ônus a ser pago pelo Arrematante.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

- Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do Bem.

LUTHERO
LEILÕES

- O usuário declara estar ciente de que sistemas, tecnologias e redes de computadores apresentam características e possíveis falhas que não são de controle e responsabilidade da **LUTHERO LEILÕES**, o que afasta sua responsabilidade por prejuízos, falhas, intermitências ou danos advindos da rede mundial de computadores, nem exigir o pagamento por lucro cessante ou perdas e danos em virtude de prejuízos resultantes de dificuldades técnicas ou falhas nos sistemas do site ou na internet.

A presente Condições de Venda e Pagamento obriga o Arrematante e seus sucessores ao cumprimento de suas cláusulas e condições.



Luthero Caixeta Barbosa Júnior
LEILOEIRO OFICIAL, JUCESP 1479