

LUTHERO LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. Fabio Coimbra Junqueira, Egrégio Juízo da 6ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 0032345-78.2021.8.26.0100, movido por **ESPÓLIO DE MARIA ADÉLIA DE OLIVEIRA ARRAES**, em face de **ESPÓLIO DE JOAQUIM DOS SANTOS OLIVEIRA 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. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, nos termos deste Edital.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **02/10/2026 às 14h00**, e terá encerramento no dia **05/10/2026 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 **26/10/2026 às 15h05**; (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 durante o leilão no endereço: 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**¹. 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).

¹ 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, 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 E DO COPROPRIETÁRIO: Nos termos do § 1º e 2º 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. Caso não exerça tal direito, o § 2º do mesmo artigo assegura que, em caso de venda da integralidade, sua fração ideal será reservada, sendo esta calculada sobre o valor de avaliação do imóvel.

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.



LUTHERO

LEILÕES

CARTA DE ARREMATACÃO: 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 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): UM IMÓVEL RESIDENCIAL, COM 123 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA E 111 M² DE ÁREA DE TERRENO, LOCALIZADO NO BAIRRO VILA DO CASTELO, SÃO PAULO/SP, anteriormente descrito como: PRÉDIO situado na Rua Dr. Lauro Parente, nº 503, com 122,04m² de área construída, e seu respectivo terreno constante de parte dos lotes 14 e 15 da quadra G, do Jardim Martini, bairro da Campininha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 5,25m de frente para a Rua Doutor Lauro Parente; por 21,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 110,25m², confrontando de quem da Rua Doutor Lauro Parente olha para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 439 da Rua Doutor Lauro Parente; do lado esquerdo com o lote 16; e nos fundos com os lotes 07 e 08, e parte do lote 09. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO (Fls. 409/497):** O imóvel consiste em uma edificação assobradada de uso residencial, dispondo de garagem, corredor lateral, quintal e área de serviço.

Matrícula nº 463.545 do 11º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 173.260.0042-4.

Endereço: Rua Doutor Lauro Parente, nº 503, Vila do Castelo, São Paulo/SP, 04438-250.

Propriedade ou Direitos: Propriedade.

AVALIAÇÃO: R\$ 512.768,28 (quinhentos e doze mil setecentos e sessenta e oito reais e vinte e oito centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: Não há.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 02 – Penhora Exequenda.

(LOTE 02): UM APARTAMENTO NÚMERO 131 DUPLEX DE COBERTURA NO 13º E 14º ANDAR DO EDIFÍCIO GREEN VILLAGE, na Rua Rio Grande, número 180, no 9º subdistrito-VILA MARIANA, contribuinte número 037.032.0180-0, contendo a área útil de 168,54m², área comum de 144,10m², área total de 312,64m² e a fração ideal de 0,054080, com direito ao uso de 03 vagas indeterminadas na garagem no subsolo. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO (Fls. 409/497):** O Edifício Green Village é composto por 01 (um) único edifício com 02 (dois) subsolos, pavimento térreo e 13 (treze) pavimentos-tipo, com



LUTHERO

LEILÕES

02 (dois) apartamentos por andar, dispendo de salão de festas, playground, piscina, portões automáticos e portaria com interfonos. O apartamento nº 131, duplex de cobertura, possui 03 (três) vagas de garagem localizadas no subsolo do condomínio e é composto, no pavimento inferior, por sala de estar, sala de jantar, lavabo, escritório, cozinha, área de serviço, despensa e terraço; e, no pavimento superior, por sala íntima, dormitório suíte com banheiro, 02 (dois) dormitórios e banheiro social.

Matrícula nº 80.750 do 1º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 037.032.0180-0.

Endereço: Rua Rio Grande, 180 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04018-000.

Propriedade ou Direitos: Propriedade.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.976.622,11 (um milhão novecentos e setenta e seis mil seiscentos e vinte e dois reais e onze centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 37.209,73 (trinta e sete mil duzentos e nove reais e setenta e três centavos), referência em ago/2026.

Débito de Condomínio: Não localizado.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 17/08/2026 objeto desta hasta.

Débito da Ação: R\$ 4.061.955,50 (quatro milhões sessenta e um mil novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta centavos) referência em dez/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.

Dr. Fabio Coimbra Junqueira
Egrégio Juízo de Direito

