

# LUTHERO

---

## LEILÕES

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Camila Franco de Moraes Bariani**, Egrégio Juízo da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 1121104-06.2018.8.26.0100, movido por **BRD-BRASIL DISTRESSED CONSULTORIA EMPRESARIAL S/A**, em face de **ALEXANDRE GUIMARÃES REGUEIRO TABOADA 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 **29/05/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **02/06/2026 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 **25/06/2026 às 15h00**; (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 artigo 895 do CPC. 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).



# 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.



# 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.

**BEM: APARTAMENTO Nº 14, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO, NO CENTRO ESQUERDO, DO EDIFÍCIO SPAZIO DOLCE VITA**, com área real privativa de 132,130m<sup>2</sup>, a área real comum (inclusive as 03 vagas de garagem) de 140,391m<sup>2</sup>, a área real total de 272,521m<sup>2</sup> e a fração ideal no solo de 2,9%, confrontando pela frente com a área de recuo frontal do edifício, do lado direito com o apartamento de final “3” do andar e vazio, do lado esquerdo com o apartamento de final “5” do andar, hall, caixa de escadas, poço de elevador e apartamento de final “6” do andar e nos fundos com a área de recuo de fundo de edifício. **Propriedade ou Direitos:** Propriedade.

**Matrícula nº 68.800 no 1º CRI de Santos/SP. Contribuinte nº 97.147.002.004.**

**Endereço:** Largo Maracaí, 184, São Lourenço, Bertioga - SP, 11262-132

**AVALIAÇÃO: R\$ 2.375.669,05** (dois milhões trezentos e setenta e cinco mil seiscentos e sessenta e nove reais e cinco centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito da Ação:** R\$ 594.323,46, referência em abr/2021 (Fls. 1.148).

**Débito de IPTU:** R\$ 58.810,92, referência em abr/2025

**Débito de Condomínio:** Não localizado. Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

**Débito de Fiduciário:** Não há.

**Ônus/Gravames:** Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 7 – Penhora Exequenda; Av. 8 – Indisponibilidade de Bens; Av. 9 – Penhora; Av. 11 – Indisponibilidade de Bens; Av. 12 – Indisponibilidade de Bens; Av. 13 – Penhora; Av. 14 - Indisponibilidade de Bens; Av. 15 - Indisponibilidade de Bens; Av. 16 - Indisponibilidade de Bens; Av. 17 – Penhora e Av. 18 - Indisponibilidade de Bens.

**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.

**Dra. Camila Franco de Moraes Bariani**  
Egrégio Juízo de Direito

