

# LUTHERO

## LEILÕES

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli, Egrégio Juízo da 4ª Vara Cível da comarca de Americana/SP, nos autos do processo 0006287-87.2021.8.26.0019, movido por **ALDEMAR VENERANDO** em face de **LUCINEIDE RODRIGUES SILVA**, 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 **01/08/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **04/08/2025 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 **26/08/2025 às 14h10**; (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 e § único do artigo 18 do Provimento CSM 1625/2009 do TJSP.
- 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, conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ. **Importante:** A proposta em prestações não suspenderá o curso do leilão, sendo garantida por hipoteca do próprio bem. 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 REMIÇÃO:** (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou pagar o débito antes da data da praça ou em seu curso, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da 2ª praça. (ii) Se ocorrer após a realização da hasta pública positiva, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

**DÉBITOS:** O objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ; do § único do 130 do Código Tributário Nacional; e §1º do art. 908 do CPC. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da juntada da Carta de Arrematação nos autos.

**PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS:** Na existência de averbação de hipoteca e/ou Penhora e/ou Indisponibilidade e/ou demais ônus na matrícula do bem, será(ão) cancelada(s) por força da arrematação. Fica este Edital com o Auto e Carta de Arrematação servindo como OFÍCIO para apresentação junto aos respectivos órgãos competentes. Fica advertido o Arrematante que as providências das respectivas baixas das restrições existentes junto aos respectivos órgãos competentes ficam sob sua responsabilidade.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinatura por decisão homologatória pelo MM. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, conforme preceitua o artigo 20 do Provimento 1625/2009 TJSP. Ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**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:** Um lote de terreno urbano, sob nº 20-A, da quadra "1", situado no loteamento Morada do Sol, em Americana, medindo: 6,10m de frente para a Rua Japão, 30,39m de um lado, confrontando com o lote 21-A; 31,49m do outro lado, confrontando com o lote 20-B; 6m nos fundos, confrontando com parte do lote 28, perfazendo uma área superficial de 185,64m<sup>2</sup>, existindo nos fundos, uma viela sanitária de 3m. **Observação:** Consta no Laudo de Avaliação as fls. 129-165 do processo originário (1011826-90.2016.8.26.0019) que trata-se de um imóvel residencial, atualmente multifamiliar, com 4 pavimentos (inferior, térreo, superior e um quarto pavimento irregular situado acima do superior). O pavimento inferior consiste numa casa com sala, cozinha, banheiro, um dormitório, área de serviço e quintal. O pavimento térreo consiste em um uma casa com sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios, área de serviço, garagem e banheiro. O pavimento superior é uma casa com duas salas, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e suíte com varanda. O pavimento irregular não consta na planta e não foi acessado

**Matrícula nº 97.772 no 1º CRI de Americana. Contribuinte:** 16.0073.0280.0000

**Endereço:** RUA JAPAO 592 - MORADA DO SOL - Americana/SP - CEP: 13470-300

**AVALIAÇÃO: R\$ 419.493,06** (quatrocentos e dezenove mil quatrocentos e noventa e três reais e seis centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU: Não localizado, referência abril/2025**

**Ônus/Gravames:** Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 24/04/2025, objeto desta hasta

**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. Fabio Rodrigues Fazuoli**  
Egrégio Juízo de Direito

