

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Roberta Virginio dos Santos**, MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP, nos autos do processo nº **1005160-63.2022.8.26.0019**, movido por **ANDRÉ LUIZ SALES CANTARELLA e OUTRO(S)**., em face de **EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, 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 de Leilão:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **02/06/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **05/16/2025 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 **26/06/2025 às 14h55**; (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, 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, 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 subrogados 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 irretratável, 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.

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.



LUTHERO

LEILÕES

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 1A1, da quadra 2, situado no loteamento JARDIM IMPERADOR, em Americana medindo e confrontando da seguinte forma:" partindo de um ponto onde confronta com o lote 18 e segue em reta pelo alinhamento da Rua Imperador Sétimo Servo numa distância de 55,03 metros, daí deflete a esquerda em curva - raio 9,00 metros - numa distância de 6,64 metros, confrontando com as Ruas Imperador Sétimo Servo e Imperador Marco Aurélio; daí segue em reta, numa distância de 92,14 metros confrontando com a Rua Imperador Marco Aurélio; daí deflete a esquerda em curva - raio 9,00metros - numa distância de 21,63 metros, confrontando com as Ruas Imperador Marco Aurélio e Imperador Didi Giuliano, daí deflete à esquerda formando um ângulo interno de 123,24metros, onde confronta com a Rua Imperador Didi Giuliano, daí deflete à esquerda formando um ângulo interno de 90º e segue em reta numa distância de 80,00 metros, confrontando com os lotes 8 e 18; até encontrar o ponto de partida, onde forma um ângulo interno de 90º,perfazendo uma área superficial de 8.087,97m².

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O terreno, de topografia plana, é de esquina, com frente alinhada para via pavimentada, próxima a Rodovia Anhanguera. As edificações são do grupo apartamento, padrão simples, com 11 anos de idade. A área total de construção equivale a 8.840,67 m², entretanto a obra foi paralisada no 4º pavimento, que se encontra parcialmente executado.

Matrícula nº 122.870 do CRI de Americana/SP. **Cadastro Municipal nº 25.0071.0491.0000.**

Endereço: R. Imperador Março Aurélio, 100 – Jd. Imperador - Americana – SP13479-807.

AVALIAÇÃO: R\$ 17.132.623,31 (dezessete milhões cento e trinta e dois mil seiscentos e vinte e três reais e trinta e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 1.062.504,41 (um milhão sessenta e dois mil quinhentos e quatro reais e quarenta e um centavos), referência em abr/24.

Débito de IPTU: R\$ 1.904.123,96 (um milhão novecentos e quatro mil cento e vinte e três reais e noventa e seis centavos) referência em mar/25.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: AV.05 Penhora, AV.06 Penhora; AV.09 Penhora; AV.10 Penhora; AV.11 Penhora; AV.12 Penhora; AV.13 Penhora; AV14 Penhora e AV.15 Penhora.

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. Roberta Virginio dos Santos
Juíza de Direito

