

# LUTHERO

## LEILÕES

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. José Elias Themer, E. Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, nos autos do processo 1026459-74.2014.8.26.0602, movido por **BANCO DO BRASIL S.A.**, em face de **ROCCO EMPREENDIMENTOS LTDA 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 **01/07/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **04/07/2025 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 **29/07/2025 às 14h35**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60%** 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, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

**BEM: IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS DE UM SHOPPING CENTER COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 28.322,63 M<sup>2</sup>, NUM TERRENO DE 5.172,88 M<sup>2</sup>.** Terreno situado na Praça Pio XII, Jardim Santa Rosália, com a seguinte medida e confrontações: Inicia-se no marco nº 1, local onde confronta com a Praça Pio XII; daí segue em curva 6,36 metros, na confluência desta praça com a Avenida Pereira da Silva, até marco nº 2; daí segue divisando com a Avenida Pereira da Silva, no azimute 237º20'18" e distância 56,50 metros, até o marco nº 3; desse marco segue em curva 6,88 metros, na confluência desta Avenida com a Rua Santana, até o marco nº 4, daí segue divisando com a Rua Santana, no azimute 319º12'10" e distância de 68,17 metros, até o marco nº 5, desse marco segue em curva 6,20 metros, na confluência com a Rua Santana com a Rua João dos Santos, no azimute 47º26'16" e distância de 58,27 metros, até o marco nº 7; situado junto à esquina com a Praça Pio XII, segue no azimute 137º29'16" e distância de 83,12 metros, até encontrar o marco nº 1, local do início e término das referidas medidas e confrontações, encerrando uma área de 5.172,88 metros quadrados".

**Observação do Laudo de Avaliação:** A edificação é Constituída de três subsolos, sendo que dois exclusivos para estacionamento, com rampas internas para movimentação dos veículos (2º e 3º), escadas e aos três elevadores. Já o 1º subsolo, que tem acesso direto para a Rua Santana, rampa para acesso ao 2º. Subsolo, escadas e acesso aos três elevadores.

São três os pavimentos de Lojas, sendo que no terceiro pavimento está a Praça de Alimentação e as Salas de Cinema.

No último pavimento está situada a Administração, o Centro de Monitoramento, a Central de Ar-condicionado, a Central de Manutenção e Salas médicas, para várias especialidades e exames com equipamentos.

**Matrícula nº 153.005 do 1º CRI de Sorocaba/SP. Contribuinte nº 54.12.50.0001.01.000**

**Endereço:** Villagio - Praça Pio XII, 65, 81 e 89 - Jardim Santa Rosália, Sorocaba - SP, 18090-200

**AVALIAÇÃO: R\$ 119.619.711,34** (cento e dezenove milhões seiscentos e dezenove mil setecentos e onze reais e trinta e quatro centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito da Ação: R\$ 11.392.683,51**, referência em mar/25.

**Débito de IPTU: R\$ 7.977.516,25**, referência em abr/25.

**Ônus/Gravames:** Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 01; Av. 02; Av. 03; R. 05; R. 06; R. 07; R. 08; R. 09; R. 10 e R. 11 HIPOTECAS em favor do EXEQUENTE; Av. 12 PENHORA EXEQUENDA. R. 13. Hipoteca. Av. 14 Penhora; Av. 15 Penhora; Av. 16 Penhora; Av. 17 Penhora; Av. 18 Penhora; Av. 19 Penhora; Av. 20 Penhora; Av. 24 Penhora; Av. 25 Penhora e Av. 26 Penhora.



# LUTHERO

---

## LEILÕES

**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.

**Dr. José Elias Themer**  
E. Juízo de Direito

