

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani**, Egrégio Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, nos autos da falência da empresa **ALFF INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, processo nº 0028185-45.1995.8.26.0577, **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 **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 **17/07/2025 às 13h55**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50%** do valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, ao **3º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/07/2025 às 13h55**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **25%** do valor da avaliação atualizada até apresentação deste edital e, independente do valor do lance vencedor, este será submetido à apreciação judicial e do administrador judicial, onde será analisada a conveniência e viabilidade do lance para a massa falida.

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, pagamento inicial de pelo menos 30% do lance à vista e o restante parcelado em até 15 (quinze) meses, conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ. **Importante:** As propostas parceladas apresentadas serão analisadas pelo magistrado, Administradora Judicial e Ministério Público, para posterior aprovação. 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.**



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 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: Assinado pelo Arrematante, pelo Leiloeiro e assinado por decisão homologatória pelo E. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903, 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.

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: Galpão área total de 1.400m² sobre os lotes 107 a 110 descritos nas matrículas nº 18.775, 18.776, 18.777 e 18.778 do 1º RGI de SJC. A área está unificada nos respectivos lotes, sendo a medida de lote individualizado em 350 m². Conforme Laudo de avaliação de fls. 2514, as benfeitorias que estão inscritas nos lotes 107 a 110 são 70% do Galpão de 1.022 m²; 70% da Cobertura Fixa de 266,4m² e 100% da Cobertura Fixa de 88,0 m².

Matrícula 18.775 do 1º RGI de SJC - Um lote de terreno sob n.º 107, situado com frente para a rua denominada como RUA B do loteamento denominado "Palmeiras de São José", desta cidade, encerrando a área de 350,00 m², medindo 10,00m de frente para a rua de sua situação, por 35,00m de fundos onde confronta com a Soc. Mel. SJ Campos, 35,00 m do lado onde confronta com o lote nº 106, e 35,00m do outro lado onde confronta com o lote nº 108.

Matrícula 18.776 do 1º RGI de SJC - Um lote de terreno sob n.º 108, situado com frente para a rua denominada como RUA B do loteamento denominado "Palmeiras de São José", desta cidade, encerrando a área de 350,00 m², medindo 10,00m de frente para a rua de sua situação, por 35,00m medidos nos fundos onde confronta com a Soc. Mel. SJ Campos, 35,00 m do lado onde confronta com o lote nº 107, e 35,00m do outro lado onde confronta com o lote nº 109.

Matrícula 18.777 do 1º RGI de SJC - Um lote de terreno sob n.º 109, situado com frente para a rua denominada como RUA B – do loteamento denominado "Palmeiras de São José", desta cidade, encerrando a área de 350,00 m², medindo 10,00m de frente para a rua de sua situação, por 35,00m de fundos onde confronta com a Soc. Mel. SJ Campos; 35,00m do lado onde confronta com o lote n.º 108 – 35,00m do outro lado onde confronta com o lote nº 110.

Matrícula 18.778 do 1º RGI de SJC - Um lote de terreno sob n.º 110, situado com frente para a rua denominada como RUA B do loteamento denominado "Palmeiras de São José", desta cidade, encerrando a área de 350,00 m², medindo 10,00m de frente para a rua de sua situação, por 35,00m fundos onde confronta com a Soc. Mel. SJ Campos; 35,00m do lado onde confronta com o lote n.º 109 – 35,00 m do outro lado onde confronta com o lote 111.

Endereço: Rua Mehgy Moanna Metene, 30 - Palmeiras de São José, São José dos Campos - SP, 12237-837

AVALIAÇÃO: R\$ 3.720.288,61 (três milhões setecentos e vinte mil duzentos e oitenta e oito reais e sessenta e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 719.756,01 (setecentos e dezenove mil e setecentos e cinquenta e seis reais e um centavo), referente aos períodos de 1997 a 2006.



LUTHERO

LEILÕES

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações nas matrículas:
Matrículas 18.775, 18.776 e 18.777 - Av. 09 Indisponibilidade processo exequente
Matrícula 18.778 - Av.13 Indisponibilidade processo exequente.

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. Patrícia Helena Feitosa Milani
Egrégio Juízo de Direito

