

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Cintia Adas Abib**, Egrégio Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP, nos autos do processo 1007973-55.2014.8.26.0565, movido por **M. F.L.**, em face de **C.C.A.L.**, **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 **01/08/2025 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 14h00**; (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, 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:** 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, 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 irrevogável, 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.



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: Prédio situado na Avenida Luís Romero Sanson, nº 140 (antiga Avenida Marginal, nº 401 - Conforme Av. 01 e Av. 02), e seu terreno de forma irregular constituído pelo lote nº 02 da quadra nº 33, da 1ª Secção de Interlagos, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com as seguintes medidas, características e confrontações: O vértice inicial SE do lote encontra-se no alinhamento lateral da Avenida Luís Romero Sanson, (antiga Avenida Marginal - Conforme Av. 01), à 26,33m do PC do arredondamento dos alinhamentos laterais da Avenida Luís Romero Sanson (antiga Avenida Marginal - Conforme Av. 01), e a Rua Dezesseis. Deste vértice a divisa do imóvel segue, acompanhando o alinhamento da Avenida Luís Romero Sanson (antiga Avenida Marginal - Conforme Av. 01), em curva para esquerda por uma extensão de 20m e cujo A. C e raio são, respectivamente 2º51'28" e 401m, chegando até o vértice S.O do imóvel. Deste vértice, a divisa defletindo para à direita, segue por uma reta, de 50,53m radialmente a curva acima, mencionada e dividindo no seu percurso com o lote nº 03, até o vértice NO do imóvel. Desse vértice a divisa defletindo novamente para a direita e formando com a reta anterior em ângulo interno de 92º 52' 53", segue por uma reta de 22,62m, dividindo com os fundos dos lotes nºs 21 e 24, até o vértice NE do imóvel. Deste vértice a divisa, defletindo mais uma vez para a direita, e formando com a reta em ângulo interno de 84º15'39", segue por uma reta de 52,24m, dividindo com os fundos dos lotes nºs 25, 26 e 01 da quadra nº 33 até vértice inicial SE do imóvel, encerrando à área total de 1.091,40 m². **Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 164/169**, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Luis Romero Sanson, nº 140, Jardim Santa Helena, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação residencial composta por corpo principal com 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) e Edícula (Casa do Caseiro), situada na porção de fundos. O pavimento térreo do corpo principal é composto de vagas de garagem, circulação, hall de entrada, lavabo, escritório, sala de TV, sala estar, sala de jantar, sala de descanso, sala de jogos, sala de almoço, despensa, copa, cozinha, quintal, churrasqueira e piscina; O pavimento superior do corpo principal é composto de circulação íntima, 06 (seis) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte máster e banheiro. A edícula (casa de caseiro) é composta por 02 (dois) pavimentos (térreo e superior). O pavimento térreo possui abrigo para autos, área de serviço e banheiro da piscina. No pavimento superior possui a circulação, dormitório, cozinha e WC, com a área total construída de 700,00 m². Trata-se de Casa de Padrão Superior, com a idade aparente de 45 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples.

Matrícula nº 278.318 do 11º CRI de São Paulo. Contribuinte nº 095.144.0029-1

Endereço: Avenida Luís Romero Sanson, nº 140, Jardim Santa Helena, São Paulo/SP, 04786-080.



LUTHERO

LEILÕES

AVALIAÇÃO: R\$ 2.586.707,18 (dois milhões quinhentos e oitenta e seis mil setecentos e sete reais e dezoito centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 244.688,27, referência em abr/23.

Débito de IPTU: R\$ 383.747,23, referência em mai/25.

Ônus/Gravames: Constatam as seguintes averbações na matrícula: AV.12 penhora, AV.15 penhora exequenda AV.16 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. Cintia Adas Abib
Egrégio Juízo de Direito

