

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Dra. Cintia Adas Abib, Egrégio Juízo da 3^a Vara Cível São Caetano do Sul/SP, nos autos do processo 1007973-55.2014.8.26.0565, movido por **MAX FACTORING LTDA.**, em face de **CEMACRIL COMERCIO DE ADITIVO 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, sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cesar 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 Leilão terá início no dia **02/03/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **27/04/2026 às 14h25** (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, cuja parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais), 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).

COMO PARTICIPAR: O interessado deverá se cadastrar previamente no website www.lutheroleilos.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 EXTINÇÃO DA AÇÃO E COMISSÃO: Nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, caso o executado, após a publicação deste edital, efetue o pagamento da dívida ou celebre acordo visando à extinção do processo, deverá, como condição para homologação, arcar com: **(i)** 2,5% sobre o valor da 2ª praça, além das despesas, caso o pagamento ou acordo ocorra antes da realização da hasta pública; **(ii)** Comissão integral fixada em juízo, além das despesas, caso o pagamento ocorra após hasta pública positiva. O não pagamento das referidas verbas poderá impedir a extinção ou homologação do acordo.

DÉBITOS: Por força da Aquisição Originária, o objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão para o arrematante nas obrigações do devedor, conforme entendimento do §9º do art. 328 do CTB, § único do 130 do CTN e §1º do art. 908 do CPC, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no valor da arrematação. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da competente expedição da Carta de Arrematação.

PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS: No caso de arrematação ou alienação, o MM. Juízo Comitente cancelará as constrições deste e demais oriundas de outros processos através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), arcando o interessado com os emolumentos devidos, conforme prevê o artigo 320-G do Provimento 188/2024 do CNJ. Alternativamente, fica este Edital, Auto e Carta de Arrematação servindo como OFÍCIO para apresentação junto aos respectivos órgãos competentes para que o Arrematante providencie as respectivas baixas das restrições existentes junto aos respectivos órgãos competentes.

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 do 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 1^a 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 2°51'28" 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 92° 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 84°15'39", 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:** 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: AV LUIS ROMERO SANSON , 140 - INTERLAGOS CEP: 04786-080

AVALIAÇÃO: R\$ 2.516.312,89 (dois milhões quinhentos e dezesseis mil trezentos e doze reais e oitenta e nove centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.



LUTHERO

LEILÕES

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

Débito de Dívida ativa: R\$ 396.461,25 referência em jan/26.

Débito de IPTU: R\$ 16.847,34, referência em jan/26.

Débito de Fiduciário: Não localizado

Ônus/Gravames: Constam 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

