

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, Egrégio Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã da Comarca de São Paulo, nos autos do processo de cumprimento de sentença nº 0013838-50.2013.8.26.0003/01, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROOF**, em face de **BETTINA MARIE SENOSIAIN SIWEK**, 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 **29/05/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **02/06/2026 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 **25/06/2026 às 14h40**; (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](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 – artigo 895 do CPC. **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](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). (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 para o arrematante nas obrigações do devedor - §1º do art. 908 do CPC, inclusive as de natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ, do § único do 130 do Código Tributário Nacional. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel a partir do dia subsequente da competente expedição da Carta de Arrematação juntada nos autos. ***Nesse sentido, foi também deliberado pelo condomínio, conforme a Ata de Assembleia Ordinária dos condôminos, realizada em 27/01/2025.***

**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.



# LUTHERO

---

## LEILÕES

**AUTO DE ARREMATACÃO:** 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 ARREMATACÃO:** 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 Comitante, 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:** Apartamento Duplex nº 12, localizado no 12º e 13º andares do Edifício Roof, à Avenida Presidente Giovanni Gronchi nº 3975, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 453,24m<sup>2</sup>, na qual estão incluídas as áreas descobertas, correspondentes à piscina e ao terraço localizados no 13º andar, que constituirão partes integrantes da unidade e totaliza 88,63m<sup>2</sup>, área comum de 237,26m<sup>2</sup>, na qual está incluída a área correspondente a 3 vagas de garagem coletiva do edifício sendo uma para veículo de tamanho grande, e duas para veículos de tamanho médio, e a área total construída de 690,50m<sup>2</sup> com a participação da fração ideal de 11,403610% no terreno. **AV.11** consta que ao apartamento coube as seguintes vagas M-11; M-12 e G-6, localizadas no 1º subsolo.

**Matrícula nº 24.238** do 18º CRI de São Paulo. **Contribuinte nº 170.148.0066-2.**

**Endereço:** Av. Giovanni Gronchi, 397 - Morumbi, São Paulo - SP, 05614-140

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.214.535,81** (um milhão duzentos e quatorze mil quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito da Ação:** R\$ 1.523.683,20 (um milhão quinhentos e vinte e três mil seiscentos e oitenta e três reais e vinte centavos), referência em fev/25.

**Débito de IPTU:** R\$ 767.879,83 (setecentos e sessenta e sete mil oitocentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos), referência em jul/25.

**Débito de Condomínio:** vide débito da ação.



# LUTHERO

---

## LEILÕES

**Ônus/Gravames:** Constan as seguintes averbações na matrícula: AV.18 PENHORA oriundas do processo nº 0011675-78.2010.8.26.0011 e AV. 19 Penhora exequenda.

**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, os coproprietários do imóvel levado a leilão e terceiros interessados estão devidamente cientificados por meio deste Edital, não podendo alegar desconhecimento, em razão da ampla publicidade prevista na legislação vigente.

**Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo**  
Egrégio Juízo de Direito

