

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Dra. Naira Blanco Machado, Egrégio Juízo da 1^a Vara da Fazenda Pública Comarca de São José dos Campos/SP, nos autos do processo 0009269-78.2023.8.26.0577, movido por **FERNANDA GISELE AMORIM GONÇALVES E OUTRO(S)**, em face de **CONSTRUTORA PARAÍSO LTDA**, 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.lutheroleilos.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.lutheroleilos.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **15/12/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **18/12/2025 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 **26/02/2025 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.lutheroleilos.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 exhibir 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.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 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: 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 prevê o §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 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, 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

LEILÓES

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: UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 47.301,15 m², situada no Bairro do Jardim, perímetro urbano, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto 111C, do perímetro principal, deste deflete à esquerda e segue no rumo de SW 73° 09' 38" NE na distância de 9,12 metros até o ponto 26; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de NW 16° 50' 22" SE na distância de 17,55 metros até o ponto 24; deste ponto segue em curva com raio de 55,00 metros e desenvolvimento de 52,84 metros até o ponto 23; deste ponto segue em curva com raio de 75,00 metros e desenvolvimento de 23,22 metros até o ponto 22; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de SW 44° 23' 23" na distância de 18,72 metros até o ponto 21; deste ponto deflete à direita e segue em curva com raio de 27,00 metros e desenvolvimento de 18,35 metros até o ponto 20; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de NE 03° 15' na distância de 7,49 metros até o ponto 19; deste ponto deflete à esquerda e segue em curva com raio de 34,50 metros e desenvolvimento de 13,76 metros até o ponto 18; deste ponto segue em curva com raio de 86,00 metros e desenvolvimento de 44,13 metros até o ponto 17; deste ponto segue no rumo SW 60° 03' 31" NE na distância de 74,62 metros até o ponto 16; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de SE 29° 53' 45" NW na distância de 9,81 metros até o ponto 15; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de SW 60° 05' 31" NE na distância de 34,78 metros até o ponto 14; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de NW 29° 53' 45" SE na distância de 25,60 metros até o ponto 13; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de NE 05° 18' 08" SW na distância de 60,71 metros até o ponto 12; deste ponto segue em curva com raio de 25,00 metros e desenvolvimento de 57,64 metros até o ponto 11; deste ponto segue no rumo de SW 67° 44' 10" NE na distância de 99,82 metros até o ponto 10; deste ponto deflete à direita e segue no rumo NW 41° 08' 44" SE na distância de 53,44 metros até o ponto 09; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de NW 31° 00' 32" SE na distância de 33,43 metros até o ponto 08; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de NE 80° 56' 17" SW na distância de 24,48 metros até o ponto 07 deste ponto deflete à esquerda e segue rumo de NE 61° 52" 32" SW na distância de **21,36 metros** até o ponto 06; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de **SE 67° 43' 02" NW** na distância de **57,59 metros** até o ponto 05; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de **NE 67° 57' 13" SW** na distância de **45,96 metros** até o ponto 04; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de **NE 56° 56' SW** na distância de **27,85 metros** até o ponto 03; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de **NE 80° 46' 17" SW** na distância de **21,26 metros** até o ponto 02; deste ponto deflete à direita e segue em curva com raio de **57,00 metros** e desenvolvimento de **33,46 metros** até o ponto 01, confrontando desde o ponto 111C até aqui com o remanescente de propriedade da **Comercial e Construtora Paraíso Ltda**; deste ponto deflete à direita numa distância de **66,00 metros** com azimute de **334° 53' 23"** até o ponto 112F; deste ponto deflete à esquerda e segue na distância de **89,87 metros** com azimute de **244° 53' 23"** até o ponto 109F; deste ponto deflete à direita e segue na distância de **70,08 metros** com azimute de **209° 29' 35"** até o ponto 106F; deste ponto deflete à esquerda e segue na distância de **8,57 metros** com azimute de **272° 52' 33"** até o ponto 105F; deste ponto deflete à direita e segue na distância de **74,57 metros** com



LUTHERO

LEILÕES

azimute de **175º 55' 20"** até o ponto 111F, deste ponto deflete à direita e segue na distância de **56,74 metros** com azimute de **341º 33' 13"** até o ponto 111B, finalmente deflete à direita e segue na distância de **81,00 metros** com azimute de **6º 71' 33' 13"** até o ponto 111C inicial, confrontando até aqui com remanescente de propriedade de Comercial e Construtora Paraíso Ltda., fechando assim o perímetro.

Matrícula nº 41.625 do 1º RGI de São José dos Campos/SP. **Contribuinte nº** 57.0350.0003.0000

Endereço: Rua Jose Roberto Ferrari, Jardim Imperial, CEP 12234-250, São José dos Campos – SP.

AVALIAÇÃO: R\$ **7.762.277,75** (sete milhões setecentos e sessenta e dois mil, duzentos e setenta e sete reais e setenta e cinco centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ **648.894,20**, referência em jun/25.

Débito de IPTU: R\$ R\$ 1.482.561,89, referência em jul/25.

Ônus/Gravames: Constam as seguintes averbações na matrícula: AV.6 penhora, AV.7 penhora, Av.08 Penhora, Av.09 Penhora e Av.10 Penhora 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. Naira Blanco Machado
Egrégio Juízo de Direito

