

# LUTHERO

---

## LEILÕES

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A **Dra. Naira Blanco Machado**, Egrégio Juízo da 1ª 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.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 **24/04/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **25/05/2026 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 14h10**; (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. **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) 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 constringências 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 irratável, 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:** UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 47.301,15 m<sup>2</sup>, 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 á 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 **175° 55' 20"** até o ponto 111F, deste ponto deflete à direita e segue na distância de **56,74 metros** com azimute de **341° 33' 13"** até o ponto 111B, finalmente deflete à direita e segue na distância de **81,00 metros** com azimute de **6° 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\$ 7.927.378,08** (sete milhões novecentos e vinte e sete mil trezentos e setenta e oito reais e oito 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:** Constan 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

