

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O **Dr. Rodrigo Sousa das Graças** Egrégio Juízo da 3ª Vara Cível do Foro de Diadema da Comarca de São Paulo/SP, nos autos da falência da empresa **PROL EDITORA GRÁFICA LTDA.**, processo nº 0004657-36.2013.8.26.0161, **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 **03/11/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **06/11/2025 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 **17/11/2025 às 16h00**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50%** do valor da avaliação atualizada, não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **3º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/11/2025 às 16h00**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **25%** 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 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.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 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 impedirá a extinção ou homologação do acordo.

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 no dia subsequente da competente expedição da Carta de Arrematação.

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 irretroatável, 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: Domínio útil do prédio industrial sob nº 820, com área construída de 6.932,12m², situado na Avenida Juruá, esquina com Alameda Tocantins. Seu respectivo terreno é constituído de parte dos imóveis nºs 02 e 34, da quadra nº 04, do empreendimento denominado "Alphaville Centro Industrial Empresarial", integrante do quinhão nº 03, do Sítio Tamboré, no "Bairro Alphaville", Distrito, Município, Comarca de Barueri, deste Estado (designado no projeto de desdobro como parte do lote nº 02), com a seguinte descrição: Tem início no ponto interno 05, ponto este localizado no alinhamento da Alameda Tocantins, junto à divisa frontal direita do lote nº 01, da mesma quadra, de quem da Alameda olha para o imóvel; deste ponto, segue em linha reta pelo alinhamento da Alameda Tocantins pela distância de 86,75m até atingir o ponto interno 06; deste, oito deflete à direita e segue em curva desenvolvida à esquerda na contingência da Alameda Tocantins com Avenida Juruá, pela distância de 8,80m até atingir o ponto interno 07; deste ponto, segue em linha reta no alinhamento da Avenida Juruá pela distância de 56,70m até atingir o ponto interno 08; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta pela distância de 57,40m até atingir o ponto interno 09; deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta pela distância de 19,25m até atingir o ponto interno 10; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta pela distância de 30,60m até atingir o ponto interno 11, confrontando do ponto interno 08, passando pelos pontos internos 09 e 10, até o ponto interno 11, com parte do mesmo imóvel (designado no projeto do desdobro como lote nº 34, parte do lote nº 02); do ponto interno 11, deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando com parte do lote nº 01, da mesma quadra, pela distância de 68,95m, até atingir o ponto 05, ponto este onde teve início a presente descrição, encerrando a área total de 6.006,07m². **Matrícula nº 173.752** do CRI de Barueri/SP. **Contribuinte nº 24453.54.52.1713.00.000.3** (em área maior). **Endereço:** Av. Juruá, 820 - Alphaville Industrial, Barueri - SP, 06455-010.

AVALIAÇÃO: R\$ 28.801.520,24 (vinte e oito milhões oitocentos e um mil quinhentos e vinte reais e vinte e quatro centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: Vide último quadro de credores

Débito de IPTU: R\$ 292.438,55 (duzentos e noventa e dois mil quatrocentos e trinta e oito reais e cinquenta e cinco centavos) referência em agosto/2025.

Débito de Condomínio: Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 03 – Penhora; Av. 06 – Indisponibilidade de bens; Av. 07 – Indisponibilidade de bens; Av. 08 – Indisponibilidade de bens; Av. 09 – Indisponibilidade de bens; Av. 10 - Indisponibilidade de bens; Av. 11 - Indisponibilidade de bens; Av. 12 - Indisponibilidade de bens; Av. 13 - Indisponibilidade de bens; Av. 14 - Indisponibilidade de bens; Av. 15 - Indisponibilidade de bens; Av. 16 – Indisponibilidade de bens; Av. 17 - Indisponibilidade de bens; Av. 18 - Indisponibilidade de bens e Av. 19 - Indisponibilidade de bens.



LUTHERO

LEILÕES

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.

Dr. Rodrigo Sousa das Graças
Egrégio Juízo de Direito

