

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 do processo 0006693-07.2020.8.26.0161, movido por **LUCIENE CAMARGO CARNEIRO MARINHEIRO**, em face de **FRANCISCO AMÉRICO BENTO DA SILVA**, 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 **30/09/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **03/10/2025 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 **28/10/2025 às 14h50**; (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, 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, 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 irrevogável, 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: APARTAMENTO Nº 25, LOCALIZADO NO 29 ANDAR DO "EDIFÍCIO YPE", BLOCO "3", DO "CONJUNTO RESIDENCIAL COEMIL XVIII", situado à Rua João Vicente da Fonseca, nº 520, no Distrito de Itaquera, contendo a área real privativa de 49,723m²., área real comum de 59,386m²., área real total de construção de 109,109m² e a fração ideal no terreno e nas demais coisas e despesas de uso comum de 0,69444%, correspondendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva, localizada no andar térreo do conjunto. **Matrícula nº 149.430** do 9º CRI de São Paulo/SP. **Contribuinte nº 253.018.0065-3** **Endereço:** Rua João Vicente da Fonseca, nº 182 - Apartamento nº 25 - Bloco 03 - Conjunto residencial Coemil XVIII - Parque São Rafael - São Paulo - SP - CEP: 08320-310. **Conforme Auto de Avaliação às Fls. 292 consta que o imóvel possui:** 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e garagem com vaga para veículo.

AVALIAÇÃO: R\$ 233.670,39 (duzentos e trinta e três mil seiscientos e setenta reais e trinta e nove centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 169.180,06 (cento e sessenta e nove mil cento e oitenta reais e seis centavos), referência em dez/20.

Débito de IPTU: Não há.

Débito de Condomínio: Não localizado.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 04 - Indisponibilidade; Av. 05 - Indisponibilidade; Av. 06 - Indisponibilidade; Av. 07 - Indisponibilidade; Av. 08 - Indisponibilidade; Av. 09 - Indisponibilidade; Av. 10 - Indisponibilidade; Av. 11 - Indisponibilidade; Av. 12 - Indisponibilidade; Av. 13 - Indisponibilidade; Av. 14 - Indisponibilidade; Av. 15 - Indisponibilidade; Av. 16 - Indisponibilidade; Av. 19 - Indisponibilidade; Av. 20 - Indisponibilidade; Av. 21 - Penhora; Av. 22 - Indisponibilidade; Av. 23 - Indisponibilidade; Av. 24 - Indisponibilidade; Av. 25 - Indisponibilidade; Av. 26 - Penhora; Av. 27 - Indisponibilidade; Av. 28 - Penhora Exequenda; Av. 29 - Indisponibilidade; Av. 30 - Indisponibilidade; Av. 31 - Indisponibilidade; Av. 32 - Indisponibilidade; Av. 33 - Indisponibilidade; Av. 34 - Indisponibilidade; Av. 35 - Indisponibilidade; Av. 36 - Indisponibilidade; Av. 37 - Indisponibilidade; Av. 38 - Indisponibilidade; Av. 39 - Indisponibilidade; Av. 40 - Penhora; Av. 41 - Indisponibilidade; Av. 42 - Penhora; Av. 43 - Indisponibilidade; Av. 46 - Indisponibilidade; Av. 47 - Indisponibilidade; Av. 48 - Indisponibilidade.

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.



LUTHERO

LEILÕES

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

