

# LUTHERO

## LEILÕES

### EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O **Dr. Rodrigo Sousa das Graças**, Egrégio Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP, nos autos do processo 0028498-70.2007.8.26.0161, movido por **TREVISAN NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, em face de **MICHELE LAVACCA e OUTROS**, 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 **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 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. **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).

**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.



# LUTHERO

---

## LEILÕES

**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.

**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.



# LUTHERO

---

## LEILÕES

**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.

### BENS:

**LOTE 01:** Um prédio nº 3.206 da Avenida D. Pedro II e seu respectivo terreno, no Bairro Utinga, nesta cidade e comarca, tendo o terreno as seguintes medidas e confrontações: mede 12,00m de frente para a Avenida D. Pedro II; por 27,00m da frente aos fundos confinando do lado direito de quem da rua olha com o lote nº 13, do lado esquerdo e nos fundos com Alfredo Domene, com uma área de 324,00m<sup>2</sup>. **Conforme Laudo de Avaliação às Fls. 811/877 consta que o imóvel possui:** O imóvel descrito consiste em um salão comercial de dois pavimentos, sendo o pavimento térreo composto por um salão principal, recepção, dois banheiros, fraldário e um jardim de inverno. O pavimento superior é composto por um salão com bar, cozinha e dois banheiros. O imóvel também possui uma vaga de garagem com capacidade para três veículos.

**Matrícula nº 51.673** do 1º CRI de Santo André/SP. **Contribuinte nº 01.019.032.**

**Endereço:** Av. Dom Pedro II, 3206 - Campestre, Santo André - SP, 09080-110.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 2.058.523,60 (dois milhões cinquenta e oito mil quinhentos e vinte e três reais e sessenta centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU:** R\$ 15.606,33, referência ago/25.

**Ônus/Gravames:** Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 05 – Existência de Ação e Av. 06 – Penhora.

**LOTE 02:** Um terreno na Rua Filinto de Almeida, constituído pelo lote nº 18, da quadra nº 43, na Vila Gilda, medindo 12,40m de frente para a referida rua; por 24,00m à direita, confrontando com o lote nº 19; 24,45m com frente para a Rua Macaé; e nos fundos com 12,40m, confrontando com o lote nº 17, encerrando uma área de 300,00m<sup>2</sup>. **Conforme Laudo de Avaliação às Fls. 811/877 consta que o imóvel possui:** A construção é composta por pavimento térreo e subsolo. O pavimento térreo possui seis salas, um banheiro, uma lavanderia e uma cozinha. O subsolo contém uma garagem com capacidade para dois veículos, dois cômodos, uma cozinha, um banheiro, além de um quintal e uma vaga de garagem com capacidade para um veículo. O imóvel está situado em uma área com uso predominante residencial.

**Matrícula nº 159.859** do 1º CRI de Santo André/SP. **Contribuinte nº 19.043.051.**

**Endereço:** R. Filinto de Almeida, 115 - Vila Boa Vista, Santo André - SP, 09190-020.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 1.239.231,21 (um milhão duzentos e trinta e nove mil duzentos e trinta e um reais e vinte e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito de IPTU:** R\$ 6.045,62, referência ago/2025.

**Ônus/Gravames:** Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 02 – Existência de Ação e Av. 03 – Penhora.

**Débito da Ação:** R\$ 1.846.781,30 (um milhão oitocentos e quarenta e seis mil setecentos e oitenta e um reais e trinta centavos), referência em setembro/2023.



# 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

