

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPO/SP

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executado **I. M.P.D.; R.R E V. M. R.** extraído dos autos **processo nº 0000086-54.2021.8.26.0577**, que tramita perante a 5ª Vara da Comarca de São José dos Campos/SP, requerida por **N.C.**

A **Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani**, MM. Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através da Gestora de Alienação Eletrônica, **LUTHERO LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.lutheroleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação do bem a seguir descrito:

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.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **28/01/2025 às 10h00m**, e terá encerramento no dia **31/01/2025 às 10h00m**; 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 **25/02/2025 às 14h20m**; (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de 60% do valor da avaliação.

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.

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 e § único do artigo 18 do Provimento CSM 1625/2009 do TJSP.
- 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.



LUTHERO

LEILÕES

- 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. Será considerado vencedor o parcelamento mais vantajoso, ou seja, maior valor, com menor parcelamento. **Importante:** A proposta em prestações não suspenderá o curso do leilão, sendo garantida por hipoteca do próprio bem. 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.
- 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).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, 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: O objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ; do § único do 130 do Código Tributário Nacional; e §1º do art. 908 do CPC. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da sua imissão na posse.

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 ou adjudicação. Fica advertido o Arrematante que as providências das respectivas baixas das restrições existentes ficam sob sua responsabilidade junto aos órgãos competentes.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo arrematante quando do aceite do cadastro na Gestora, pelo leiloeiro e homologado pelo Magistrado, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).



LUTHERO

LEILÕES

CARTA DE ARREMATACÃO: 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.

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: UM TERRENO DESIGNADO "ÁREA A", situado na Rua Benedito Fernandes, na esquina da Rua Projetada Sem Denominação, no 29º Subdistrito Santo Amaro, assim descrito: tem início no ponto A1 situado no alinhamento da Rua Benedito Fernandes, distante 153,51m do alinhamento predial da Avenida Nações Unidas; daí segue 204,57m com Azimute de 59º 59' 44" pelo alinhamento da Rua Benedito Fernandes até o ponto AZ; daí deflete ligeiramente à direita e segue 10,04m, com Azimute de 60º 04' 10", ainda pelo alinhamento predial da Rua Benedito Fernandes, até o ponto A3; daí deflete à direita e segue 15,50m em curva (Raio = 10,00m. Ângulo Central = 88º 48' 41") pela esquina formada pelas Ruas Benedito Fernandes e Projetada até o ponto Ad; daí segue 122,23m, com Azimute de 148º 37' 40", pelo alinhamento da Rua Projetada até o ponto A5; daí deflete à direita e segue 16,30m em curva (Raio = 9,00m; Ângulo Central = 104º 45' 53") pelo alinhamento da referida Rua Projetada até o ponto A6; daí deflete à esquerda e segue 2,00m, com Azimute de 162º 23' 35", ainda pelo alinhamento da Rua Projetada, até o ponto AT; daí deflete à esquerda e segue 242,46m confrontando com o imóvel da Municipalidade de São Paulo até o ponto A12, com os seguintes dados: do ponto A7 ao A8; Azimute 252º 42' 21", Distância 75,02m; do ponto A8 ao A9; Azimute 252º 53' 18"; Distância 42,96m; do ponto A9 ao A10; Azimute 252º 38' 25"; Distância 71,15m; do ponto A10 ao A11; Azimute 251º 10' 06"; Distância 22,83m; do ponto A11 ao A12; Azimute 249º 41' 16"; Distância 30,50m; do ponto A12 deflete à direita e segue 94,02m, com Azimute de 342º 44' 33", confrontando com imóvel sem número da Rua Benedito Fernandes (contribuinte 087.079.0064) de propriedade da Associação Cristã de Moços de São Paulo, até encontrar o ponto A1 Inicial; encerrando a área de 27.979,13m². CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Descrição dos Imóveis - Área Construída 46.845,32m². O galpão comercial em estudo pode ser dividido em 3 ambientes, sendo: 1. Prédio Administrativo: (4.3 Fotografias - 4.3.1 Prédio Administrativo) é composto por 5 pavimentos (incluindo o pavimento térreo), está integrado tanto ao estacionamento, quanto a área do templo. Sua circulação é feita por escada ou elevadores. Em seu pavimento térreo encontram-se escadas e elevadores que fornecem acesso dos usuários do estacionamento para os andares superiores. No primeiro pavimento é realizada a integração do respectivo prédio com o templo religioso. Do 2º pavimento ao 5º pavimento são encontradas diversas salas que na data da vistoria estavam inutilizadas e com as instalações elétricas aparentes, sem forro de gesso; 2. Galpão Templo (Nave): (4.3.2 Galpão Templo) É composto por 1 pavimento apenas. Seu acesso é realizado mediante escadas e elevadores oriundas do estacionamento, e por rampas acessíveis localizadas na fachada. Trata-se de um amplo vão livre de área de 17.634,17m², com pé direito de 10m. O respectivo templo possui sobre os seus forros vigas treliçadas de aproximadamente 4m de altura que permitem suportar o grande vão na qual a estrutura está imposta. Essas vigas ajudam também a suportar a carga



contato@lutheroleiloes.com.br



www.lutheroleiloes.com.br



4000-2390



Av. Paulista, 2001, 16º andar, conj. 1622/1623
Jardins, São Paulo - SP, CEP 01311-931

LUTHERO

LEILÕES

do telhado galvanizado responsável por cobrir o templo; 3. Área Estacionamento Subsolo: (4.3.3 Estacionamento) é composto por 1 pavimento apenas. Seu acesso é realizado mediante rampas para acesso de veículos oriundas do passeio da Rua Benedito Fernandes e Rua Elias Antônio Zogbi. O estacionamento possui capacidade para estacionamento de 813 automóveis e 162 motos, além de vagas reservadas para PNE's, caminhões, ambulâncias e veículos de corpo dos bombeiros. Tais vagas estão distribuídas em uma área de 18.512,06m². 5. Localização - O local dista 12,4 quilômetros do Parque Ibirapuera da cidade e cerca de 1,1 quilômetros da Avenida Washington Luís. Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente: 11 quilômetros do Aeroporto de Congonhas; 0,5 quilômetros do São Paulo Golf Club; 12,4 quilômetros do Estádio Morumbi. 5.3 Acesso e Transportes - O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade em decorrência da proximidade de linhas de ônibus instaladas na Avenida das Nações Unidas e Avenida Vitor Manzini. Conta também com a proximidade da Estação de Metrô "Socorro". (conf. fls. 613-658).

Matrícula nº 319.412 do 11º CRI de São Paulo. **Contribuinte nº** 087.079.0063-5 e 087.079.0071-6.

Endereço: Rua Benedito Fernandes, 169 - Santo Amaro – SP – CEP: 04746-110

Avaliação: R\$ 288.792.352,00 (duzentos e oitenta e oito milhões e setecentos e noventa e dois mil e trezentos e cinquenta e dois reais, atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ R\$ 64.764,41 (sessenta e quatro mil e setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos), referência em out/24.

Débito de IPTU: Não localizada, referência em nov/24.

Débito de Condomínio: Não localizada, referência em nov/24.

Débito de Fiduciário: Não localizada, referência em nov/24.

Ônus/Gravames: Constatam as seguintes averbações na matrícula: AV.09-10 PENHORA E AJUIZAMENTO DE AÇÃO, AV.11 AJUIZAMENTO DE AÇÃO, AV.12 PENHORA, AV.13 PENHORA, AV.14 PENHORA, AV.15 PENHORA, AV.16 PENHORA; AV.19 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.21 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.22 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.24 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.25 PENHORA AV.26 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.27 PENHORA, AV.28 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.29 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.30 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.31 PENHORA, AV.32 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.33 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.34 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.35 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.36 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.37 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.38 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.39 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.40 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.41 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.42 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.43 PENHORA, AV.44 PENHORA, AV.45 AJUIZAMENTO DE AÇÃO, AV.46 PENHORA, AV.47 PENHORA, AV.48 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.49 PENHORA, AV.50 PENHORA, AV.51 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.52 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.53 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.54 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.55 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.56 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.57 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.58 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.59 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.60 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.61 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.62 PENHORA, AV.63 ARRESTO, AV.64 PENHORA, AV.65 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.66 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.67 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.68 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.69



LUTHERO

LEILÕES

INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.70 PENHORA, AV.71 PENHORA, AV.72 PENHORA, AV.73 PENHORA, AV.74 PENHORA, AV.75 PENHORA, AV.77 PENHORA; AV.78 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.80 PENHORA , AV.81 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.82 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.83 PENHORA, AV.84 PENHORA, AV.85 PENHORA, AV.86 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.87 PENHORA, AV.88 PENHORA; AV.89 PENHORA; AV.90 INDISPONIBILIDADE DE BENS; AV.91 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.92 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.93 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.94 PENHORA; AV.95 PENHORA; AV.96 INDISPONIBILIDADE DE BENS; AV.97 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.98 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.99 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.100 PENHORA, AV.102 PENHORA , AV.103 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.104 PENHORA, AV.105 PENHORA; AV.106 PENHORA, AV.107 PENHORA, AV.108 PENHORA, AV.109 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.110 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.111 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.113 PENHORA, AV.114 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.115 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.116 PENHORA, AV.117 AJUIZAMENTO DE AÇÃO; AV.118 INDISPONIBILIDADE DE BENS; AV.119 AJUIZAMENTO DE AÇÃO, AV.120 PENHORA, AV.121 PENHORA, AV.122 PENHORA, AV.123 PENHORA, AV.124 PENHORA, AV.125 PENHORA, AV.126 PENHORA, AV.127 PENHORA, AV.128 PENHORA, AV.129 PENHORA, AV.130 PENHORA, AV.131 PENHORA, AV.132 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.133 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.143 PENHORA, AV.145 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.146 PENHORA, AV.147 PENHORA, AV.148 PENHORA, AV.149 AJUIZAMENTO DE AÇÃO, AV.150 PENHORA, AV.151 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.152 INDISPONIBILIDADE DE BENS; AV.153 INDISPONIBILIDADE DE BENS; AV.154 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.155 PENHORA, AV.156 PENHORA, AV.157 PENHORA, AV.158 DÍVIDA ATIVA FEDERAL; AV.159 PENHORA; AV.160 PENHORA; AV.161 PENHORA; AV.162 PENHORA, AV.163 PENHORA, AV.164 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.165 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.166 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.167 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.168 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.169 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.170 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.171 PENHORA, AV.172 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV. 173 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.174 PENHORA, AV.175 PENHORA, AV.176 PENHORA, AV.177 PENHORA, AV.178 PENHORA, AV.179 PENHORA, AV.181 PENHORA, AV.182 PENHORA, AV.183 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.184 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.185 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.186 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.187 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.188 PENHORA, AV.189 PENHORA, AV.190 PENHORA, AV.191 PENHORA, AV.192 PENHORA, AV.193 PENHORA, AV.194 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.195 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.196 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.197 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.198 PENHORA, AV.199 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.200 PENHORA, AV.201 PENHORA, AV.202 PENHORA, AV.203 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.204 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.205 PENHORA, AV.206 PENHORA, AV.207 PENHORA, AV.208 PENHORA, AV.209 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.210 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.211 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.212 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.213 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.214 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.215 PENHORA, AV.216 PENHORA, AV.217 PENHORA, AV.218 PENHORA, AV.219 PENHORA, AV.220 PENHORA, AV.221 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV.222 PENHORA, AV.223 PENHORA, AV. 224 PENHORA, AV. 225 PENHORA, AV. 226 PENHORA, AV. 227 PENHORA, AV. 228 PENHORA, AV. 229 PENHORA, AV. 230 PENHORA, AV. 232 PENHORA, AV. 233 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV. 234 PENHORA, AV. 235 PENHORA; AV. 236 PENHORA; AV. 237 INDISPONIBILIDADE DE



LUTHERO

LEILÕES

BENS, AV. 238 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV. 239 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV. 240 INDISPONIBILIDADE DE BENS; AV. 241 PENHORA; AV. 242 PENHORA; AV. 243 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV. 244 PENHORA, AV. 245 INDISPONIBILIDADE DE BENS, AV. 246 PENHORA, AV.247 PENHORA, AV.248 INDISPONIBILIDADE, AV. 249 PENHORA.

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: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no final do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. São eles: IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS E OS TERCEIROS INTERESSADOS.

Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani
Juíza de Direito

