

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Dra. Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini, Egrégio Juízo da 4^a Vara Cível do Foro de São Carlos da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 0001104-37.2007.8.26.0566, movido por **VERA APARECIDA LUI GUIMARÃES e OUTRO(S)**, em face de **ESPÓLIO DE ROMEU LUI e OUTRO(S)**, 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. Cesar 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 **15/12/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **18/12/2025 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 **28/01/2026 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, pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, cuja parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais), 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.lutheroleilos.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 poderá impedir a extinção ou homologação do acordo.

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 constrições 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 irretratável, 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:

LOTE 01: UMA CASA DE MORADIA E RESPECTIVO TERRENO, sitos nesta cidade, à Rua Dom Pedro II, nº 167, cujo terreno constri, diz-se, cujo terreno é constituído do lote 03 da quadra I, medindo 10,00 x 30,00 metros, confrontando de um lado com o lote 02, de outro lado com o lote 04 e pelos fundos com o lote 24, encerrando uma área superficial de 300,00 metros quadrados. **Conforme consta no Laudo de Avaliação ((fls. 892/952):** Sobre o terreno encontra-se edificada uma residência térrea, a qual possui garagem, alpendre, sala, cozinha, banheiro, despejo, área de serviço e 02 dormitórios. Há também no fundo do terreno uma simples cobertura. **Matrícula nº** 38.416 do CRI de São Carlos/SP. **Contribuinte nº** 01.108.004.001. **Endereço:** R. Dom Pedro II, 167 - Vila Monteiro (Gleba I), São Carlos - SP, 13560-320.

AVALIAÇÃO: R\$ 443.776,34 (quatrocentos e quarenta e três mil setecentos e setenta e seis reais e trinta e quatro centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: Não localizado.

Débito de Condomínio: Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 10 – Penhora e Av. 11 – Indisponibilidade.

LOTE 02: UMA CASA DE MORADIA E SEU RESPECTIVO TERRENO, correspondente ao lote 11 da quadra “C” situado à Rua José Rodrigues Sampaio – Vila Monteiro, nesta cidade, 1º loteamento, medindo 9,00 x 44,00 metros, com uma área superficial de 396,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote 12, de outro lado com o lote 10 e nos fundos com o lote 23. **Matrícula nº** 38.419 do CRI de São Carlos/SP. **Contribuinte nº** 01.104.016.001. **Endereço:** Rua José Rodrigues Sampaio, nº 267, Vila Monteiro (Gleba I), São Carlos – SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 402.466,79 (quatrocentos e dois mil quatrocentos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: Não localizado.

Débito de Condomínio: Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.



Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 04/11/2025, objeto desta hasta.

LOTE 03: UMA EDIFICAÇÃO E SEU RESPECTIVO TERRENO, nesta cidade, sitos à Rua Alexandrina, nº 08, com 17,00 metros de frente por 44,00 metros de fundos, com as linhas perimétricas constantes do título e que confronta por seus diversos lados com Domingos Dieguez, antes Emígio Pistomiro, João Manzini, Nicodemo Dagnone, Domingos Monteleone. **Matrícula nº** 38.417 e 38.418 do CRI de São Carlos/SP. **Contribuinte nº** 01.097.003.001 (emplacado com nº 284-antigo nº 04-A); 01.097.004.001 (emplacado com nº 292-antigo nº 06); 01.097.005.001 (emplacado com nº 294-antigo nº 08); e, 01.097.006.001 (emplacado com nº 304-antigo nº 08-A). **Endereço:** Rua Dona Alexandrina, 284 - 292 - Vila Monteiro (Gleba I) São Carlos - SP, 13560-680

OBSERVAÇÃO: Conforme Ação de Unificação e Retificação Judicial de Área apresentados às fls. 1089/1095 o respectivo terreno **passou a medir 935,63m²**: **Descrição fls. 1089:** Um terreno, com área construída de 110 m², emplacado com números 284, 292, 294 e 304, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição imobiliária de São Carlos, deste estado de São Paulo, no bairro Centro com frente para a Rua Dona Alexandrina assim descrito: Inicia-se no ponto 1, na divisa de propriedade de ADILSON MARCELO PARAVANI, conforme matrícula nº 3.079, distante 23,60 metros da esquina da Rua Belarmino Idalécio de Souza, deste segue pelo alinhamento predial da Rua Dona Alexandrina com Rumo de 2°42'42" NW e por uma distância de 17,80 metros até o ponto 2, deste segue com Rumo de 2°42'42" NW e por uma distância de 8,19 metros até o ponto 3, deste deflete à direita formando um ângulo interno de 89°18'0" e segue confrontando com divisa de propriedade de EVANDRO REZENDE DE PADUA conforme matrícula nº 118.211 com Rumo de 87°59'18" NE e por uma distância de 15,00 metros até o ponto 4, deste deflete à direita formando um ângulo interno de 90°54'31" e segue confrontando ainda com divisa de propriedade de EVANDRO REZENDE DE PADUA conforme matrícula nº 118.211 com Rumo de 2°55'14" SE e por uma distância de 7,18 metros até o ponto 5, deste deflete à esquerda formando um ângulo interno de 272°56'9" e segue confrontando com divisa de propriedade de EVANDRO REZENDE DE PADUA conforme matrícula nº 118.211 com Rumo de 84°08'38" NE e por uma distância de 29,56 metros até o ponto 6, deste deflete à direita formando um ângulo interno de 854°57'59" e segue confrontando com divisa de propriedade de NIVALDO DOMINGOS GIACOMINI conforme transcrição nº 31.291 com Rumo de 1°39'21" SE e por uma distância de 2,57 metros até o ponto 7, deste segue confrontando com divisa de propriedade de ANTONIO MARCOS RIZZO e S/M conforme matrícula nº 66.314 com Rumo de 1°39'21" SE e por uma distância de 16,98 metros até o ponto 8, deste deflete à direita formando um ângulo interno de 91°57'59" e segue confrontando com divisa de propriedade de ADILSON MARCELO PARAVANI, conforme matrícula nº 3.079, com Rumo de 86°22'32" SW e por uma distância de 44,18 metros até o ponto 1, formando um ângulo interno de 89°5'22" e início da descrição, encerrando uma área superficial de 935,63 m².

AVALIAÇÃO: R\$ 1.775.981,96 (um milhão setecentos e setenta e cinco mil novecentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: Não localizado.

Débito de Condomínio: Não há.

LUTHERO

LEILÕES

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 04/11/2025, objeto desta hasta.

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. Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini
Egrégio Juízo de Direito

