

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**

O Dr. **Eduardo de Franca Helene**, Egrégio Juízo da 1<sup>a</sup> Vara Cível do Foro de Caraguatatuba da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 0007644-77.2018.8.26.0126, movido por **DIOGO SILVA NOGUEIRA**, em face de **LION INCORPORAÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA.** 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.lutheroleilos.com.br](http://www.lutheroleilos.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.lutheroleilos.com.br](http://www.lutheroleilos.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 15h00**; (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) **A 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.lutheroleilos.com.br](http://www.lutheroleilos.com.br), pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) 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 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.lutheroleilos.com.br](http://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% do valor atualizado da avaliação, 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: APARTAMENTO Nº 22 DO BLOCO 2, LOCALIZADO NO 2º ANDAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LION,** situado na Rua Luiz Lyria Martinez, nº 800, Sobaio, Martim de Sá, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa de 53,150m<sup>2</sup>; comum de 37,266m<sup>2</sup>; área total de 90,416m<sup>2</sup>; fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 1,37564% e quota parte do terreno de 27,513m<sup>2</sup>. A este apartamento caberá o direito ao uso exclusivo de uma vaga de estacionamento de veículo de pequeno até médio porte sob nº 11. O referido Condomínio acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 54.361, estando a instituição e especificação do condomínio registrada no R.18/54.361, e a convenção condominial registrada no Livro Auxiliar nº 3, sob nº 1.707, desta Serventia. **Matrícula nº 64.397** do CRI de Caraguatatuba/SP. **Contribuinte** nº 04148416. **Endereço:** R. Luiz Lyria Martinez, 800, apto 22, bloco 2, 2º andar - Martim de Sá, Caraguatatuba - SP, 11663-310.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 416.680,51 (quatrocentos e dezesseis mil seiscents e oitenta reais e cinquenta e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito da Ação:** R\$ 17.690,21 (dezessete mil seiscents e noventa reais e vinte e um centavos), referência em jul/23.

**Débito de IPTU:** Não há.

**Débito de Condomínio:** Não localizado. Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

**Débito de Fiduciário:** Não há.

**Ônus/Gravames:** Constam as seguintes averbações na matrícula: Av. 01 – Penhora Exequenda.

**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. Eduardo de Franca Helene**  
Egrégio Juízo de Direito

