

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Dra. Loredana Henck Cano de Carvalho, Egrégio Juízo da 4^a Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 1039180-50.2017.8.26.0506, movido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE.**, em face de **ALESSANDRA TAKATA**, 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, 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, o **1º Leilão** terá início no dia **28/01/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **02/02/2026 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 **25/02/2026 às 15h40**; (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.lutheroleilos.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 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.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 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: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA COMO APARTAMENTO Nº 76, LOCALIZADA NO 9º PAVIMENTO OU 7º ANDAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE, SITUADO NA RUA STÉFANO BARUFFI, Nº 1127, RIBEIRÃO PRETO/SP, que possui a área privativa de 62,130 metros quadrados e a área comum de 35,573 metros quadrados, totalizando a área de 97,703 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,01066763 do terreno e das coisas comuns; Confrontando pela frente com o hall de circulação e apartamento número 75, fundos com a garagem do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento 77. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 29, que possui área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de 3,626 metros quadrados, totalizando a área de 16,126 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,001086591 do terreno e das coisas comuns; cadastrado na municipalidade local nº 296.703. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante da fusão dos lotes nº 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra nº 10 do loteamento denominado Jardim Grajaúna, e dos lotes nº 1 e 16 da quadra nº 7 do Jardim Formoso, com área de 3.636,00 metros quadrados. **Matrícula nº 170.345 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP. Contribuinte nº 296.703.** **Endereço:** Rua Stéfano Baruffi, nº 1127 - Apartamento 76 - Condomínio Residencial Mirante do Bosque - Jardim Anhangüera - Ribeirão Preto, SP - CEP: 14092-053.

OBSERVAÇÃO: A executada adquiriu o imóvel supramencionado por meio de Compromisso de Compra e Venda (Fls.125). Em razão da não averbação do Compromisso de Compra e Venda, foi deferido a penhora dos direitos aquisitivos que a Executada possui sobre o bem imóvel.

AVALIAÇÃO: R\$ 285.680,41 (duzentos e oitenta e cinco mil seiscentos e oitenta reais e quarenta e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação/Condominial: R\$ 31.338,10 (trinta e um mil e trezentos e trinta e oito reais e dez centavos), referência em nov/25.

Débito de IPTU: R\$ 3.949,48 (três mil novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito centavos), referência em nov/25.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constam as seguintes averbações na matrícula: Av.01 – Hipoteca e Av. 02 – Penhora Exequenda.



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.

Dra. Loredana Henck Cano de Carvalho
Egrégio Juízo de Direito

