

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

O **Dr. Robson Barbosa Lima**, Egrégio Juízo da 2<sup>a</sup> Vara da Família e das Sucessões do Foro de Mogi das Cruzes da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 1014381-87.2017.8.26.0361, movido por **C.R.F**, em face de **V.A.F**, **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. 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](http://www.lutheroleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **02/03/2026 às 10h00**, e terá encerramento no dia **05/03/2026 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 **26/03/2026 às 14h05**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60%** 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, 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.lutheroleiloes.com.br](http://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 SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA CASA ASSOBRADADA N°04, LOCALIZADA NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL FLORENZ",** situado na RUA JOSE OSORIO DO VALLE, N° 300, na VILA HORIZONTE, Bairro do Botujuru, no perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: contendo no pavimento superior 03 (três) dormitórios, sendo um suíte, banheiro e corredor de circulação, e no pavimento térreo: sala de estar, cozinha, área de serviço, área de lazer, caixa de escadas e lavabo; com a área privativa construída de 92,87 m<sup>2</sup>; área comum construída de 1,57469 m<sup>2</sup>; área total construída de 94,444 m<sup>2</sup>; área de utilização exclusiva (no terreno) de 47,51 m<sup>2</sup>, área de utilização exclusiva (quintal/jardim e garagem) de 21,705 m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 9,090%; é assobrada, estando localizada do lado esquerdo de quem da Rua José Osório Valle, de frente para a guarita olha para o empreendimento, com frente para a via de circulação de pedestres e veículos, a qual, reserva-se, na totalidade do terreno, uma área de uso exclusivo de 5,45 metros de frente e fundos, e, em ambos os lados 12,70 metros, perfazendo a área de utilização de 69,215 metros quadrados, sendo 47,51 metros quadrados destinado ao local onde se encontra a construção e 21,705 metros quadrados, referente a área de quintal/jardim e área livre para estacionamento de veículos; confronta do lado direito de quem da via de circulação olha para a unidade com a casa n° 05, do lado esquerdo com a casa n° 03, e nos fundos com o muro divisorio do empreendimento, contendo 02 (duas) vagas de estacionamento para veículos de pequeno e médio porte, localizadas na frente do Imóvel. **Matrícula nº 57.506** do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP. **Contribuinte nº 15.039.070.000-5** (em área maior). **Endereço:** Rua José Osório Valle, 300 - Vila Suissa, Mogi das Cruzes - SP, 08810-210.

**OBS.:** O executado adquiriu os imóveis supramencionados por meio de Instrumento Particular de Cessão de Direitos sobre o Imóvel (Fls. 124/129). Em razão da não averbação do Instrumento Particular de Cessão de Direitos sobre o Imóvel, foi deferido a penhora dos direitos que o Executado possui sobre os bens imóveis (Fls. 410), entretanto as referidas penhoras ainda não foram averbadas nas Matrículas imobiliárias.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 477.452,72 (quatrocentos e setenta e sete mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e setenta e dois centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito da Ação/Condominial:** R\$ 9.457,49 (nove mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e quarenta e nove centavos), referência em set/19.

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

**Débito de Fiduciário:** Não há.



# LUTHERO LEILÕES

**Ônus/Gravames:** Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 30/11/2025, 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.

**Dr. Robson Barbosa Lima**  
Egrégio Juízo de Direito

