

LUTHERO LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O **Dr. Robson Barbosa Lima**, Egrégio Juízo da 2ª 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, sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar 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 **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, 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).



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 irretroatável, 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 Nº04, LOCALIZADA NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL FLORENZ", situado na RUA JOSE OSORIO DO VALLE, Nº 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 m²; área comum construída de 1,57469 m²; área total construída de 94,444 m²; área de utilização exclusiva (no terreno) de 47,51 m², área de utilização exclusiva (quintal/jardim e garagem) de 21,705 m², 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 nº 05, do lado esquerdo com a casa nº 03, e nos fundos com o muro divisório 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

