

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Dr. Marcelo Augusto Oliveira, Egrégio Juízo da 41ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 0122441-28.2010.8.26.0100, movido por **PEREIRA DE QUEIROZ, SILVA PRADO ADVOGADOS ASSOCIADOS**, em face de **ROSELY LEVIN GRAICER**, 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 **01/09/2026 às 14h00**, e terá encerramento no dia **04/09/2026 às 14h00**; 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 **24/09/2026 às 15h20**; (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, parcelas que serão atualizadas mensalmente pelo índice do TJSP. Legislação: § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ e jurisprudência¹. A parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais). **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).

¹ 23147364220258260000-jan/26; 2075925-65.2023.8.26.0000-out/23; 21290793220228260000-ago/22



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, a critério do MM. Juiz, impedir a extinção e/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 entendimento do §9º do art. 328 do CTB, § único do 130 do CTN e §1º do art. 908 do CPC, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no valor da arrematação. 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 processos e/ou 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 irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos, artigo 903 do 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 Comitante, 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: IMÓVEL RESIDENCIAL, descrito na matrícula como: Lote 1 da quadra F do Pinheiral I no Bairro do Mato Dentro deste município e comarca de Atibaia, com a área de **1.355 m²**, medindo 20 m de frente para a Rua A; da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua A olha para o imóvel mede 54 m, onde confronta com o lote 2; do lado esquerdo mede 29 m, confrontando com a linha de transmissão da CESP, medindo nos fundos, por uma linha irregular 48 m, onde confronta com uma rua existente, sem denominação, mais 17 m em reta confrontando com uma rua existente sem denominação. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO (Fls. 1081/1136):** Sobre o terreno encontra-se edificada uma construção residencial com área aproximada de **600,00m²**, classificada como de padrão fino. A edificação possui idade aparente de aproximadamente 30 anos e, por ocasião da vistoria, apresentava estado de conservação regular, necessitando apenas de reparos simples decorrentes do uso e da ação do tempo. O terreno é seco e firme, de formato irregular e topografia em auge. No pavimento térreo, a residência é composta por garagem, sala de jogos, sala de televisão, bar e sauna. No pavimento superior, dispõe de sala de estar, sala de lareira, sala de televisão, sala de jantar, 04 dormitórios, sendo 02 suítes, 01 banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada. Consta ainda piscina, edícula com churrasqueira e forno a lenha.

Matrícula nº 27.442 do CRI de Atibaia/SP. **Contribuinte nº 07.006.001.00.0054235.**
CÓDIGO: 337329

Endereço: Alameda Pintassilgo, Loteamento Retiro Recanto Tranquilo, Atibaia - SP. CEP 12949-163

Propriedade ou Direitos: Propriedade.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.908.844,49 (três milhões novecentos e oito mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Importante: A venda judicial será realizada sobre a integralidade do imóvel, ficando assegurado ao coproprietário o recebimento de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada, em observância à inteligência do § 2º do art. 843 do CPC.

Débito da Ação: R\$ 1.032.200,58, referência em jul/25.

Débito de IPTU: R\$ 1.458,85, referência jul/26.

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

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constatam as seguintes averbações na matrícula: Av. 12 – 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 leiloadado 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. Marcelo Augusto Oliveira

Egrégio Juízo de Direito

