

LUTHERO LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani, Egrégio Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, nos autos da falência da empresa **RESIDÊNCIA EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA**, processo nº 0040482-50.1996.8.26.0577, **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** serão aceitos lances de no mínimo, **100%** do valor da avaliação; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão** sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50%**, não havendo lance superior ou igual a **50%** da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **3º Leilão** sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **25%** do valor da avaliação atualizada até apresentação deste edital (horário de Brasília).

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 durante o leilão no endereço: 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.**

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 E DO COPROPRIETÁRIO: Nos termos do § 1º e 2º 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. Caso não exerça tal direito, o § 2º do mesmo artigo assegura que, em caso de venda da integralidade, sua fração ideal será reservada, sendo esta calculada sobre o valor de avaliação do imóvel.

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 critério do MM. Juiz, 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 irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos, artigo 903 do CPC.



LUTHERO

LEILÕES

CARTA DE ARREMATACÃO: 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.

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.

BENS:

LOTE 01: TERRENO LOTE 7 DA QUADRA "N". DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM BEIRA RIO", situado no Bairro da Maranduba, perímetro urbano, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Vicente Celestino, com fundos correspondentes, onde confronta com o lote nº 09; 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando à direita com o lote nº 06, e à esquerda com o lote nº 08, encerrando uma área de 300,00 m². **Propriedade ou Direitos:** Propriedade. **Matrícula nº 24.385** do 1º CRI de Ubatuba/SP. **Contribuinte nº 09.364.007-2.** **Endereço:** R. Vicente Celestino, 67 - Jardim Beira Rio, Ubatuba - SP, 11680-000

AVALIAÇÃO: R\$ 108.421,03 (cento e oito mil quatrocentos e vinte e um reais e três centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 59.947,88 (cinquenta e nove mil novecentos e quarenta e sete reais e oitenta e oito centavos) referência em set/2026.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 03 – Bloqueio.

Das Praças – horário de Brasília:

1ª Praça

Abertura: 30/10/2026, 14h00

Término: 03/11/2026, 14h00

2ª Praça

Abertura: 03/11/2026, 14h00

Término: 24/11/2026, 14h12

Obs.: No 1º Leilão serão aceitos lances de no mínimo, **100%** do valor da avaliação; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao 2º Leilão sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **R\$ R\$ 63.945,82** (sessenta e três mil novecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e dois centavos). Por força da Proposta Âncora ("stalking horse"), este lote iniciará na 2ª Praça pelo valor de **R\$ 63.945,82**. Conforme apresentado às fls. 2742/2743 dos autos.



LUTHERO

LEILÕES

LOTE 02: TERRENO COM ÁREA ATUAL DE 6.732,54 M², anteriormente descrito como: Um terreno urbano, designado com Área 02, constituído de parte de um terreno localizado à Praça Independência, no final de uma rua sem denominação e sem saída. **Propriedade ou Direitos:** Propriedade. **Matrícula nº** 42.106 do CRI de Jacareí/SP. **Contribuinte nº** 44131-63-54-0116-00000. **Endereço:** Praça Independência, s/nº, Setor 04, Quadra/Lote: Área 02, Bairro São João, Jacareí/SP, CEP 12322-570.

OBSERVAÇÃO: O imóvel teve sua área original de 11.754,22 m² reduzida pelo desmembramento averbado sob AV-4 da referida matrícula imobiliária, decorrente de ação de usucapião (processo nº 1007799-50.2018.8.26.0292), que destacou 5.021,68 m² para a matrícula nº 105.441. Assim, o presente leilão recai exclusivamente sobre a área remanescente de 6.732,54 m².

AVALIAÇÃO: R\$ 2.684.823,55 (dois milhões seiscentos e oitenta e quatro mil oitocentos e vinte e três reais e cinquenta e cinco centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 3.660.009,27 (três milhões seiscentos e sessenta mil e nove reais e vinte e sete centavos) referência em set/2026.

Débito de Condomínio: Não se aplica.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: R. 02 – Hipoteca e Av. 03 – Bloqueio.

Das Praças – horário de Brasília:

1ª Praça – 100%

Abertura: 30/10/2026, 14h00

Término: 03/11/2026, 14h00

2ª Praça – 50%

Abertura: 03/11/2026, 14h00

Término: 17/11/2026, 14h00

3ª Praça – 25%

Abertura: 17/11/2026, 14h05

Término: 24/11/2026, 14h10

LOTE 03: IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 1,5000 HA, LOCALIZADO NA RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, KM 22, CRUZEIRO/SP, anteriormente descrito como: Terreno

situado no município de Lavrinhas, desta Comarca, à margem da Rodovia Presidente Dutra, desmembrado de maior área ao lado direito da Rodovia Presidente Dutra, da direção Rio - São Paulo e no entroncamento -- com a Estrada de Lavrinhas - Queluz, à cabeceira da ponte sobre o rio Paraíba, medindo 150,00 metros lineares, pela Rodovia Presidente Dutra, partindo do entroncamento da estrada para Lavrinhas, em direção do Rio de Janeiro e 100,00 metros margeando a estrada de Lavrinhas, partindo também do entroncamento com a Rodovia Presidente Dutra, sendo todos os ângulos de 90°, confinando pela frente com a Rodovia Presidente Dutra, pelo/ lado esquerdo com a Estrada de Lavrinhas, nos fundos com terras de Julio Fortes e pelo lado direito com terras de Francisco Junqueira Varajão e outros. **Propriedade ou Direitos:** Propriedade. **Matrícula nº** 2.476 do CRI de Cruzeiro/SP. **INCRA nº** 635.090.002.577-0. **Endereço:** Rodovia Presidente Dutra (BR-116), Km 22, lado direito no sentido Rio, São Paulo, Município de Lavrinhas/SP (Comarca de Cruzeiro).

AVALIAÇÃO: R\$ 78.353,44 (setenta e oito mil trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e quatro centavos) atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.



LUTHERO

LEILÕES

Débitos Tributários: Não localizado.
Débito de Condomínio: Não se aplica.
Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Constan as seguintes averbações na matrícula: Av. 04 – Indisponibilidade.

Das Praças – horário de Brasília:

1ª Praça – 100%

Abertura: 30/10/2026, 14h00

Término: 03/11/2026, 14h00

2ª Praça – 50%

Abertura: 03/11/2026, 14h00

Término: 17/11/2026, 14h05

3ª Praça – 25%

Abertura: 17/11/2026, 14h10

Término: 24/11/2026, 14h14

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.

Dra. Patrícia Helena Feitosa Milani
Egrégio Juízo de Direito

