

# GUSTAVO REIS

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s): O executado: HENRIQUE NOVAIS XAVIER DA SILVEIRA, inscrito no CPF/MF sob o nº 342.733.158-07; o cônjuge ou companheiro(a) do executado, se casado(a) for, observando-se o regime de bens aplicável; os credores fiscais e trabalhistas: Incluindo aqueles inscritos em registros oficiais e quaisquer outros que possam ter interesse no bem, em conformidade com o disposto no art. 908 do CPC; as coproprietárias: CAROLINA NOVAIS XAVIER DA SILVEIRA, inscrita no CPF/MF sob o nº 322.964.088-85 e THAIS NOVAIS XAVIER DA SILVEIRA, inscrita no CPF/MF sob o nº 219.951.978-31 e seus respectivos cônjuges, se casadas forem; o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IPORANGA, diante dos débitos condominiais; a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO: diante dos débitos tributários, conforme previsão no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN); o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame; os exequentes: LETICIA HATAE XAVIER DA SILVEIRA, inscrita no CPF/MF sob o nº 520.026.878-89 e BERNARDO HATAE XAVIER DA SILVEIRA, inscrito no CPF/MF sob o nº 515.566.098-09 representados por ANA CAROLINA HATAE, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.113.264-25.

Processo nº: 0005548-07.2022.8.26.0011

A **EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, no uso de suas atribuições legais, **em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

### I. OBJETO DO LEILÃO

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

# GUSTAVO REIS

Nos termos do artigo 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Descrição: O apartamento nº 91, localizado no 9º andar do Edifício Iporanga, situado na Rua Tianguá, nº 147, na Vila Mascote, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área privativa de 98,50m<sup>2</sup>, área de garagem de 42,98m<sup>2</sup> e área comum de 65,914m<sup>2</sup>, com a área total de 207,394m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,1667% (ou 1/24) no terreno condominial, cabendo a esse apartamento uma vaga na garagem coletiva, em local indeterminado, para um automóvel de passeio, bem como o direito de uso de um dos armários localizados no subsolo. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula 66.619, deste Cartório. Contribuinte nº 089.109.0073-3. Matrícula nº 109.023 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**Av.5/109.023 - PENHORA** - 1/3 do imóvel foi penhorado nos autos nº 0005548-07.2022.8.26.0011 - 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros, movida por Ana Carolina Hatae, Letícia Hatae Xavier da Silveira e Bernardo Hatae Xavier da Silveira em face de Henrique Novais Xavier da Silveira.

**Valor de avaliação:** R\$ 674.500,00 (seiscentos e setenta e quatro mil e quinhentos reais) para fevereiro de 2026.

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 680.165,80 (seiscentos e oitenta mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta centavos) para março de 2026.

**Débitos de IPTU 2026:** R\$ 4.523,40 (quatro mil, quinhentos e vinte e três reais e quarenta centavos) até 12 de março de 2026.

**Débitos de IPTU 2025:** R\$ 5.266,18 (cinco mil, duzentos e sessenta e seis reais e dezoito centavos) até 12 de março de 2026.

**Débitos Dívida Ativa:** Não há até 12 de março de 2026.

**Débitos condominiais:** Consta ação de Execução, processo nº 1003997-91.2025.8.26.0003, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, Comarca de São Paulo/SP, movida por Condomínio Edifício Iporanga em face de Henrique Novais Xavier da Silveira e outras, para cobrança de débitos condominiais no valor de **R\$**

# GUSTAVO REIS

**20.363,15** (vinte mil, trezentos e sessenta e três reais e quinze centavos) até setembro de 2025.

**Débito Exequendo: R\$ 123.211,69** (cento e vinte e três mil, duzentos e onze reais e sessenta e nove centavos) em janeiro de 2025.

## II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), seguindo as seguintes datas oficiais:

**1º Leilão:** Data Oficial 14/04/2026, às 14h10. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 680.165,80.

Caso não haja arrematação no 1º Leilão, inicia-se automaticamente o 2º Leilão.

**2º Leilão:** Data Oficial de encerramento: 07/05/2026, às 14h10 no valor de R\$ 408.099,48.

Serão aceitos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5º, do art. 903 do CPC.

# GUSTAVO REIS

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

### III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

### IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br);
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

### V. PARCELAMENTO DA ARREMATÇÃO (Art. 895 do CPC)

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

Entrada mínima: O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da arrematção.

Parcelamento do saldo: O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

**Garantia:**

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC;

**Preferência de lance à vista:**

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Lances parcelados não serão mais aceitos após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

**Inadimplência:** O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

**Lances:** Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

**VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, paragrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)**

*O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.*

**1. Comissão do Leiloeiro:**

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo

arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

## **2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:**

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

## **VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))**

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908 do Código de Processo Civil (CPC), considerando que a alienação em Público Leilão se trata aquisição originária, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *Propter Rem* ou tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Assim, eventuais ônus sobre o imóvel, que tenham como fato gerador, período anterior a data da arrematação, incluindo tributos (IPTU, Taxas, Multas, Dívida Ativa), não serão de responsabilidade do arrematante.

Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, é inválida qualquer previsão em edital que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data de sua alienação judicial. Tais débitos deverão ser quitados com o produto da arrematação, obedecendo-se à ordem legal de preferência dos créditos.

# GUSTAVO REIS

O pagamento desses débitos será efetuado conforme a ordem de preferência estabelecida em lei, a ser analisada pelo juízo responsável, em estrita observância à legislação vigente e às peculiaridades do caso concreto.

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.

## VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

### **Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;**

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

### **Art. 335 do Código Penal**

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

**A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.**

São Paulo, 12 de março de 2026.

MARINA DEGANI MALUF  
Juíza de Direito

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150