

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEL 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): As executadas: SULMAR SUL MARANHÃO AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 10.426.526/0001-91; CARMEN NIETTO JUSTI, inscrito no CPF/MF sob o nº 067.161.738-97, o cônjuge ou companheiro(a) da executada, 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; a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ: devido aos 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; a exequente: ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO SC LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 48.671.028/0001-87.

Processo nº: 0003568-05.2021.8.26.0223

O **EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/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**

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

**Descrição:** Lote nº 01 da quadra nº 79, do Loteamento denominado "Jardim Acapulco II", situado nesta cidade, município e Comarca de

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

SÃO PAULO BRASIL

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Guarujá-SP, medindo 8,00 metros de frente para a Rua 42; mede 14,13 metros em curva, na confluência da Rua 42 com a Rua 60; pelo lado direito de quem da Rua 42 olha para o terreno, mede 34,60 metros, confrontando com o lote nº 02; pelo lado esquerdo mede 16,60 metros, confrontando com a Rua 60; mede 14,13 metros em curva na confluência da Rua 60 com a área para estacionamento; e, 8,00 metros de frente para a área de estacionamento, encerrando a área total de 553,43 metros quadrados; imóvel esse localizado em zona comercial do loteamento, sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. Contribuinte nº 3-1085-001-000. Matrícula nº 86.746 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 220/312), referido imóvel está localizado na Rua Mauricio Paiva Lopes nº 20 - Jardim Acapulco II, Guarujá/SP e possui área construída de 627,37m<sup>2</sup>. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**Av.7/86.746 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL** - Consta a existência da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, processo nº 1003268-94.2019.8.26.0223, requerida por Albino Garcia Grana e Sulmar - Sul Maranhão Agropecuária Ltda em face de Amadeu Sarno Neto.

**Av.10/86.746 - RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS URBANÍSTICAS** - Consta que do contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento Jardim Acapulco II, constam restrições urbanísticas impostas pelas loteadoras.

**Valor de avaliação:** R\$ 3.053.901,19 (três milhões, cinquenta e três mil, novecentos e um reais e dezenove centavos) para fevereiro de 2023.

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 3.385.182,35 (três milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, cento e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos) para maio de 2025.

**Débitos de IPTU 2025:** R\$ 26.180,72 (vinte e seis mil, cento e oitenta reais e setenta e dois centavos) até 07 de maio de 2025.

**Débitos Dívida Ativa:** R\$ 609.771,93 (seiscentos e nove mil, setecentos e setenta e um reais e noventa e três centavos) até 07 de maio de 2025.

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

# GUSTAVO REIS

**Débito Exequendo: R\$ 615.259,45** (seiscentos e quinze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos) em abril de 2025.

**OBSERVAÇÃO:** A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 352) deferida pelo juízo da 3ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, nos autos nº 0000173-26.2011.5.02.0303.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 340) deferida pelo juízo da 3ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, nos autos nº 0001120-80.2011.5.02.0303.

## 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 16/06/2.025, às 14h00, com duração de três dias corridos. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 3.385.182,35.

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

**2º Leilão:** Data Oficial de encerramento: 07/07/2.025, às 14h00 no valor de R\$ 1.692.591,18.

Serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

# GUSTAVO REIS

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.

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 ARREMATAÇÃO (Art. 895 do CPC)

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

# GUSTAVO REIS

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 arrematação.

**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. Propostas parceladas não serão mais aceitas 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,**

# GUSTAVO REIS

**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, através de depósito judicial.

## **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,

# GUSTAVO REIS

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.

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.

## 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.

SÃO PAULO BRASIL

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

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

São Paulo, 07 de maio de 2025.

RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO  
Juiz de Direito

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