

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — LEI Nº 9.514/97

Online

Gustavo Cristiano Samuel dos Reis, Leiloeiro Público Oficial, matrícula JUCESP nº 790, devidamente autorizado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO EMPRESA BRASILEIRA DE LIQUIDAÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **05.483.695/0001-23**, com sede na Alameda Franca, nº 267, 10º andar, Jardim Paulista, São Paulo – SP, e-mail emp.brasileira@gmail.com. O leiloeiro possui escritório comercial situado à **Rua Pais Leme, nº 215, 26º andar, Conj. 2606, CEP 05424-150, São Paulo – SP**, e levará a **PÚBLICO LEILÃO**, realizado exclusivamente na modalidade **on-line**, através do sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br, o imóvel abaixo descrito:

IMÓVEL

Parte ideal correspondente a **25% (vinte e cinco por cento)** de uma casa para moradia e Armazém, e seu respectivo terreno, situados na Praça Major João Fernandes, números 9 e 10, neste Distrito, Município, Comarca e Cidade de São Sebastião, deste Estado, fazendo esquina com a Rua General Osorio e fundos com a Antiga Rua Nova, com todos os acessórios, dependências, benfeitorias, medindo no seu todo 15,25 m. (QUINZE METROS E VINTE E CINCO CENTÍMETROS) de frente para a Praça Major João Fernandes, por 58,50 m. (CINQUENTA E OITO METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS) da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, dividindo pelo lado Norte com propriedade de Rozendo de Moura, pelo outro lado com a Rua General Osorio e pelos fundos com a Antiga Rua Nova. TRANSCRIÇÃO Nº 5.343.

Matrícula: nº 13.650 do Registro de Imóveis de São Sebastião – SP

CEP: 11608-596

Inscrição Municipal: 3134.142.4209.0117.0000; 3134.142.4209.0144.0000; 3134.142.4209.0148.0000;
3134.142.4209.0152.0000; 3134.142.4209.0160.0000; 3134.142.4209.0164.0000; 3134.142.4209.0168.0000;
3134.142.4209.0172.0000; 3134.142.4209.0176.0000; 3134.142.4209.0180.0000; 3134.142.4209.0001.0000;
3134.142.4209.0184.0000

Consolidação da Propriedade Fiduciária: Em 21 de junho de 2023, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme Averbação nº 18 registrada na matrícula do imóvel.

DATAS E VALORES

1º Leilão: Dia **22/04/2026** às **14h00** — Valor Mínimo: **R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)**, conforme valor estipulado na Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária, devidamente atualizado de acordo com o valor de mercado à época do leilão, nos termos da cláusula 13, alínea b, da referida escritura, atualizado para março de 2026 pelo índice da tabela do tribunal de justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, no valor **R\$ 776.698,74 (setecentos e setenta e seis mil, seicentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos)**.

2º Leilão: Dia **22/04/2026** às **14h30** — Valor Mínimo: **R\$ 881.661,99 (oitocentos e oitenta e um mil, seiscentos e sessenta e um reais e noventa e nove centavos)**, devidamente atualizado até a data do leilão, correspondente ao valor da dívida, encargos legais, tributos (R\$ 11.614,05 de débito de IPTU, atrelada as inscrições municipais 3134.142.4209.0152.0000, 3134.142.4209.0160.0000, 3134.142.4209.0164.0000,

3134.142.4209.0168.0000, 3134.142.4209.0172.0000, 3134.142.4209.0176.0000, 3134.142.4209.0180.0000, 3134.142.4209.0001.0000 e 3134.142.4209.0184.0000), prêmios de seguro e despesas do procedimento, nos termos do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97 e da cláusula 13, alínea d, da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária.

DESPESAS DO ARREMATANTE

Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas relativas à aquisição do imóvel, incluindo: **(i)** comissão do Leiloeiro Público Oficial no percentual de **5% (cinco por cento)** sobre o valor de arrematação, nos termos do Decreto nº 21.981/32; **(ii)** ITBI; **(iii)** emolumentos cartorários; **(iv)** registro da Carta de Arrematação junto ao Registro de Imóveis competente; **(v)** certidões, taxas e demais despesas necessárias à transferência e regularização do imóvel.

Eventuais débitos de natureza tributária, fiscal, condominial ou de qualquer outra natureza que recaiam sobre o imóvel encontram-se sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97 e do art. 130 do Código Tributário Nacional.

ESTADO DO IMÓVEL E REGULARIZAÇÃO

O imóvel será vendido no estado físico e jurídico em que se encontra ("*as is*"), competindo exclusivamente ao arrematante adotar, às suas expensas, todas as providências necessárias à sua regularização e plena utilização, inclusive, mas não se limitando, à unificação ou desmembramento de inscrições municipais, atualização cadastral junto à Prefeitura Municipal de São Sebastião, regularização perante o Registro de Imóveis competente, obtenção de certidões, averbações e eventuais adequações às normas urbanísticas e edificações vigentes.

Caberá exclusivamente ao arrematante, às suas expensas, providenciar o registro da Carta de Arrematação junto ao Registro de Imóveis competente, bem como promover todas as averbações, retificações, unificações, desmembramentos e demais atos necessários à perfeita regularização dominial e cadastral do imóvel, não respondendo o credor fiduciário nem o leiloeiro oficial por qualquer pendência registral preexistente ou superveniente.

IMISSÃO NA POSSE

A imissão na posse do imóvel é de responsabilidade exclusiva do arrematante, que deverá adotar, às suas expensas, todas as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para obtê-la, incluindo eventuais ações de reintegração ou imissão de posse. O credor fiduciário e o leiloeiro oficial não assumem qualquer obrigação de entregar o imóvel desocupado, sendo certo que a arrematação não pressupõe a desocupação prévia do bem. O arrematante declara ciência de que poderá encontrar o imóvel ocupado, não cabendo qualquer alegação posterior a esse respeito. Faculta-se ao arrematante, nos termos do **art. 30 da Lei nº 9.514/97**, requerer judicialmente a reintegração de posse, que será concedida liminarmente, mediante comprovação da consolidação da propriedade, com prazo de desocupação de 60 (sessenta) dias.

RESPONSABILIDADE DO LEILOEIRO E DO CREDOR FIDUCIÁRIO

O credor fiduciário e o leiloeiro oficial não respondem por pendências registraes, fiscais, administrativas, urbanísticas ou possessórias relacionadas ao imóvel, nos termos do **art. 27 da Lei nº 9.514/97** e em

consonância com o princípio do *caveat emptor*, cabendo ao interessado realizar previamente todas as diligências necessárias quanto ao estado jurídico e fático do bem.

O Leiloeiro Público Oficial atua exclusivamente na qualidade de mandatário do credor fiduciário, nos termos do **art. 16 do Decreto nº 21.981/32**, não lhe sendo atribuída qualquer responsabilidade pelo estado físico, jurídico ou documental do imóvel, por eventuais vícios aparentes ou ocultos, nem por obrigações de qualquer natureza que recaiam sobre o bem antes ou após a arrematação.

A presente alienação ocorre **sem qualquer garantia contra evicção** por parte do credor fiduciário e do leiloeiro oficial, nos termos do **art. 447 do Código Civil**, sendo o arrematante o único responsável por verificar previamente a existência de ações judiciais, penhoras, gravames ou quaisquer outros ônus reais que possam recair sobre o imóvel.

DILIGÊNCIAS DO INTERESSADO

Incumbe exclusivamente ao interessado, antes de participar do leilão, verificar toda a documentação, certidões, débitos fiscais, tributários e condominiais, situação possessória, registral e cadastral do imóvel, bem como quaisquer outras pendências que possam recair sobre o bem, não podendo imputar ao leiloeiro ou ao credor fiduciário qualquer responsabilidade por informações não obtidas em razão de diligência própria omitida.

CIÊNCIA DO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Ao participar do leilão, o interessado declara expressamente ter plena ciência de que a presente alienação decorre de procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária, nos termos da **Lei nº 9.514/97**, com propriedade previamente consolidada em favor do credor fiduciário por força da **Averbação nº 18, lavrada em 21 de junho de 2023**, na matrícula nº 13.650 do Registro de Imóveis de São Sebastião – SP, em razão do inadimplemento da devedora fiduciante. O arrematante não poderá opor qualquer questionamento quanto à regularidade do procedimento de consolidação como fundamento para desfazimento do negócio.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO — ACEITAÇÃO DO EDITAL

A participação no leilão implica **plena ciência, concordância e aceitação irrevogável** de todos os termos e condições estabelecidos neste edital, que constitui **lei entre as partes**, nos termos do **art. 421 do Código Civil**. O simples ato de ofertar lance representa declaração expressa do participante de que tomou pleno conhecimento do estado físico, jurídico, documental e cadastral do imóvel, tendo realizado ou deliberadamente dispensado as diligências que entendeu necessárias.

Eventuais dúvidas ou pedidos de esclarecimento deverão ser sanados pelo interessado **previamente** à realização do leilão, não sendo admitida, após a arrematação, qualquer alegação de desconhecimento, erro, vício aparente ou oculto, nos termos dos **arts. 441 a 443 do Código Civil**, cujas garantias são expressamente afastadas na presente alienação, tampouco qualquer pleito de desfazimento, resilição ou revisão do negócio jurídico com fundamento em fatos preexistentes ao ato.

O lance, uma vez ofertado, é **irretratável e irrevogável**, obrigando o proponente para todos os efeitos legais. O proponente vencedor terá prazo de até **24 (vinte e quatro) horas**, contadas da comunicação expressa do resultado, para efetuar o pagamento da totalidade do preço de arrematação e da comissão do Leiloeiro Público Oficial. A comissão devida ao Leiloeiro poderá ser executada na forma do **Decreto nº 21.981/1932**, independentemente de eventual desistência posterior.

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

A arrematação é definitiva, irrevogável e irretroatável.

DISPOSIÇÕES FINAIS

As demais condições obedecerão ao disposto no **Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932**, com as alterações introduzidas pelo **Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933**, que regulam a profissão de Leiloeiro Público Oficial.

O presente procedimento observa ainda o disposto no **item 254, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ-SP), Tomo II**, combinado com o **§2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97**, sendo que a comunicação à devedora fiduciante das datas, horários e locais dos leilões será devidamente comprovada para fins de registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

O presente edital será publicado no **Jornal Folha de São Paulo**, jornal de grande circulação, nas edições dos dias **02, 03 e 04 de abril de 2026**, nos termos do art. 38 do Decreto nº 21.981/32 e da cláusula 13, alínea a, da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária.

Maiores informações: Tel. **(11) 9 4717-9009** | e-mail: **atendimento@gustavoreisleiloes.com.br**

São Paulo, 01 de Abril de 2026.

GUSTAVO CRISTIANO SAMUEL
DOS REIS:27358397886

Assinado de forma digital por GUSTAVO
CRISTIANO SAMUEL DOS REIS:27358397886
Dados: 2026.04.01 23:37:21 -04'00'

GUSTAVO CRISTIANO SAMUEL DOS REIS

Leiloeiro Público Oficial — JUCESP nº 790