

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: QUASAR ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI, inscrito no CNPJ sob o nº 04.208.316/0001-24; os credores hipotecários, 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; o condomínio ou entidade gestora responsável por débitos condominiais eventualmente existentes; o MUNICÍPIO DO 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 S/C, inscrita no CNPJ sob o nº 48.671.028/0001-27.

Processo nº: 0002545-78.2021.8.26.0011

A **EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS, 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 Cavaleiro, 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 09 da Quadra nº 43, no Jardim Acapulco, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 20,00 metros de frente para a Rua 23, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos

Rua Amaro Cavaleiro, 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

os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 1.000,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, com o lote 08, pelo lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos com o lote 19. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pelos loteadores, por ocasião do registro do Loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0789-009-000. Matrícula nº 49.857 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 142/182 e 190/193), referido terreno faz parte do atual nº 11 da rua 23 ou Paulo Pinheiro Xavier, - Guarujá - SP e trata-se de um terreno em que estão construídas parte da garagem e as instalações de serviço da casa que está edificada no terreno ao lado. A edificação de serviço é térrea e a parte da garagem é assobradada e solidária à casa principal. Eventuais regularizações registraais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Av.02/49.857 - A Rua 23 é atualmente denominada Rua Paulo Pinheiro Xavier.

Av.11/49.857 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Consta que foi distribuída a ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 583.00.2012.156102-6, perante o 5º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo, que o Banco Pine S/A promove em face de Quasar Administrações e Participações Ltda.

Av.12/49.857 - Consta que foi distribuída a ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 583.00.2012.156101-3, perante a 34ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, que o Banco Pine S/A promove em face de Quasar Administrações e Participações Ltda.

R.13/49.857 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0156102-27.2012.8.26.0100 - 5ª Vara Cível do Foro Central, movida por Blackwood Investimentos Ltda em face de Quasar Administrações e Participações Ltda.

Av.15/49.857 - INDISPONIBILIDADE - Consta que o patrimônio pertencente a Quasar Administrações e Participações Eireli foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10.180, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens.

Av.19/49.857 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0138335-73.2012.8.26.0100 - 30ª Vara Cível do Foro Central, movida por Refinaria de Petróleos de Manguinhos S/A - Em Recuperação Judicial em face de Quasar Administrações e Participações Ltda.

Av.20/49.857 - RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS URBANÍSTICAS - Consta que do contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Jardim Acapulco, constam restrições urbanísticas impostas pelos loteadores.

Av.21/49.857 – PENHORA – Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0002545-78.2021.8.26.0011 – 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, movida por Administradora Jardim Acapulco Ltda em face de Quasar Administrações e Participações Ltda.

Valor de avaliação: R\$ 1.135.753,32 (um milhão, cento e trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e três reais e trinta e dois centavos) para setembro de 2022.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 1.307.595,56 (um milhão, trezentos e sete mil, quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis centavos) para fevereiro de 2026.

Débitos de IPTU 2026: R\$ 22.174,97 (vinte e dois mil, cento e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos) até 24 de fevereiro de 2026.

Débitos Dívida Ativa: R\$ 756.033,68 (setecentos e cinquenta e seis mil, trinta e três reais e sessenta e oito centavos) até 24 de fevereiro de 2026.

Débito Exequendo: R\$ 1.080.631,98 (um milhão, oitenta mil, seiscentos e trinta e um reais e noventa e oito centavos) em março 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, seguindo as seguintes datas oficiais:

1º Leilão: Data Oficial 07/04/2026, às 14h20. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 1.307.595,56.

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

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

2º Leilão: Data Oficial de encerramento: 29/04/2.026, às 14h20 no valor de R\$ 784.557,34.

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.

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;

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

- 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)

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. 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 n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN), os créditos tributários que recaem sobre o bem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema n° 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.

Caso o valor do arremate não seja suficiente para quitação integral da obrigação, por se tratar de débitos de natureza *propter rem*, o Arrematante será efetivamente responsável pelo pagamento das taxas de manutenção e conservação do loteamento Jardim Acapulco, que recaem sobre o imóvel gerador de dívidas.

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, 24 de fevereiro de 2026.

LUCIANA BASSI DE MELO
Juíza de Direito