

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1º E 2º PRAÇA
Processo nº 0005166-14.2022.8.26.0011

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **LUCKY STAR EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ: 22.193.097/0001-39)**, por intermédio de seu administrador: **DENIS VINICIUS DO AMARAL FARIA (CPF: 357.232.668-02)**; **SANDYLON INVESTMENTS S.A (CNPJ: 19.184.504/0001-37)** por intermédio de seu procurador: **RODOLFO PORTILHO TONI (CPF: 225.459.948-80)**; dos credores: **DUBROVNIK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS (CNPJ: 52.327.088/0001-54)**; **MONTBLANC PARTICIPAÇÕES S.A (CNPJ: 30.545.240/0001-32)**; **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (CNPJ: 26.989.715/0031-28)**; **UNIÃO FEDERAL (CNPJ: 05.489.410/0001-61)**; e da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA (46.352.746/0001-65)**, bem como aos demais eventuais interessados.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia, da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO MONITÓRIA**, ajuizada por **SOCIEDADE RESIDENCIAL QUINTA DA BARONEZA (CNPJ: 03.885.489/0001-14)** e **CLUBE HÍPICO QUINTA DA BARONEZA (CNPJ: 03.885.501/0001-90)** em face de **LUCKY STAR EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ: 22.193.097/0001-39)** nos autos do **Processo nº 0005166-14.2022.8.26.0011**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL E DOS ÔNUS

LOCALIZAÇÃO: Alameda das Pitombas, S/N, Lote nº 02, Quadra “Y”, Loteamento Quinta do Barão, CEP: 12918-003, Bragança Paulista/SP.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
50.350 do C.R.I. de Bragança Paulista/SP	4.00.00.53.1540.0020.00.00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de área com excelente potencial para investimento, desenvolvimento imobiliário ou implantação de empreendimento. O imóvel consiste em amplo lote de terreno, com área total de 3.246,65 m², identificado como Lote nº 02 da Quadra “Y”, integrante do loteamento denominado “Quinta do Barão”, situado no bairro do Barreiro, em zona de expansão urbana. Possui frente de 60,06 metros, em linha curva, para a Rua 3; lateral esquerda de 55,00 metros, confrontando com o Lote 3; fundos de 57,54 metros, confrontando com o Lote 14; e lateral direita de 55,00 metros, confrontando com o Lote 1.



ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 12	14/10/99	Indisponibilidade de Bens	5007246- 86.2022.4.03.6105	Ministério Público Federal
R. 14	19/02/24	Arrolamento de bens	24.00.00.08.60	Delegacia da Receita Federal DRF – Sorocaba/SP
Av. 15	24/07/00	Arresto	0000194- 31.2023.8.26.0604	Montblanc Participações S.A.
Av. 16	24/07/00	Indisponibilidade de Bens	5008388- 57.2024.4.03.6105	União Federal

OBS. 01: A penhora exequenda encontra-se pendente de registro na respectiva matrícula imobiliária, circunstância que não impede a realização da alienação judicial, ficando a cargo do arrematante a adoção das providências necessárias para eventual regularização registrária.

OBS. 02: Eventuais regularizações para transferência do bem e perante o cadastro na Prefeitura Municipal, ficarão sob responsabilidade exclusiva do arrematante.

OBS. 03: Consta na matrícula arrolamento fiscal em favor da Receita Federal, medida de acompanhamento patrimonial que não implica indisponibilidade do bem nem impede sua alienação. A transferência deverá apenas observar a comunicação à autoridade fiscal competente, no prazo legal, nos termos do art. 64, § 5º, da Lei nº 9.532/97.

OBS. 04: O Condomínio Quinta da Baroneza, localizado em Bragança Paulista/SP, é um dos mais renomados empreendimentos residenciais de alto padrão da região, destacando-se pela ampla infraestrutura, segurança, privacidade e contato privilegiado com a natureza.

O empreendimento conta com segurança e vigilância 24 horas, monitoramento por câmeras, controle de acesso e equipes especializadas na conservação das áreas comuns, vias internas, jardins e equipamentos. Dispõe ainda de serviços de concierge, manutenção predial e de infraestrutura, atendimento de enfermagem e primeiros socorros, transporte interno para moradores e visitantes, além de escola particular instalada dentro do próprio condomínio.

A estrutura de lazer, esporte e convivência é completa, oferecendo academia, campos de golfe, hípica, quadras de tênis, piscinas, espaços gourmet, salões de festas e áreas destinadas a eventos e confraternizações, além de diversos equipamentos voltados à prática esportiva, recreação e bem-estar. Trata-se de um condomínio exclusivo, planejado para proporcionar conforto, tranquilidade e elevada qualidade de vida aos seus moradores.

AValiação DO BEM: R\$ 6.493.300,00 (Jun/2025 – Avaliações às Fls. 369/671).

AValiação ATUALIZADA: R\$ 6.826.615,81 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 100.693,29 (Mai/2026) – R\$ 45.400,85 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 55.292,44 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R\$ 932.058,53 (Ago/2026).



RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos pendentes, conforme consulta realizada na data da elaboração deste edital.

DAS DATAS

1. 1º E 2º PRAÇA

A 1ª praça terá início em **21 de setembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 24 de setembro de 2026, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 24 de setembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 15 de outubro de 2026, às 16 horas.**

2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que só serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação durante a 2ª praça (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.absolutaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RAFAEL CICOLIN**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.290, através do site da **ABSOLUTA LEILÕES** (www.absolutaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.

5. PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

6. ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena



de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

7. QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

8. 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. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RAFAEL CICOLIN**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

9. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES

O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

12. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os



usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

13. FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14. IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM

A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaileiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Absoluta Leilões, no seguinte endereço: www.absolutaileiloes.com.br.

16. PUBLICAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA
JUIZ DE DIREITO

