

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS  
EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE 1º E 2ª PRAÇAS

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE 1º E 2ª PRAÇAS para alienação do bem abaixo descrito, expedido nos autos para conhecimento da executada, dos credores, interessados e terceiros eventualmente atingidos:

**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 de eventuais coproprietários, ocupantes, terceiros interessados e demais pessoas a quem o presente edital possa interessar.

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 a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, que foi designada, por este Juízo, a alienação eletrônica do bem abaixo descrito, nos termos do Provimento CSM nº 1.625/2009, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que regulam a alienação em leilão judicial, bem como dos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, observadas as condições estabelecidas neste edital.

**Processo nº: 0005166-14.2022.8.26.0011 – Cumprimento de Sentença**

(Processo Principal nº: 1007099-05.2022.8.26.0011).

Trata-se de **Cumprimento de Sentença** oriundo de **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)**.



**DO BEM IMÓVEL:**

**ENDEREÇO:** Alameda das Pitombas, nº 0, Lote nº 02, Quadra “Y”, Loteamento Quinta do Barão, CEP: 12918-003, Bragança Paulista/SP.

DADOS DO IMÓVEL	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº	4.00.00.53.1540.0020.00.00
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	50.350   Cartório de Registro de Imóvel de Bragança Paulista/SP



**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um lote de terreno com área total de 3.246,65m<sup>2</sup>, situado sob nº 02 da Quadra "Y" do Loteamento denominado "QUINTA DO BARÃO", situado no bairro do Barreiro, em zona de expansão urbana, desta cidade, com área de 3.246,65m<sup>2</sup> e a seguinte confrontação: frente para a Rua 3 medindo 60,06m em linha curva; pela lateral esquerda confronta o lote 3 em linha reta de 55,00m; no fundo confronta com o lote 14 em linha reta de 57,54m e pela lateral direita confronta com o lote 1 em linha reta de 55,00m.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIOS
AV.12	12/09/22	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 5007246-86.2022.4.03.6105	Ministério Público Federal
AV.15	04/04/24	Arresto	Proc. nº 0000194-31.2023.8.26.0604	Montblanc Participações S.A.
AV.16	03/10/24	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 5008388-57.2024.4.03.6105	União Federal



#### OBSERVAÇÕES:

**OBS.01:** O condomínio oferece uma infraestrutura completa com serviços de alto padrão, possuindo segurança 24 horas, com vigilância permanente e monitoramento por câmeras, além de equipes especializadas em limpeza e manutenção de áreas verdes, ruas 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, e uma escola particular localizada dentro do próprio condomínio.

Nas áreas de lazer, bem-estar e convivência, estão disponíveis 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 ao esporte e à recreação.

**OBS.02:** A penhora exequenda encontra-se pendente de registro na respectiva matrícula do imóvel.

**OBS.03:** Eventuais providências, regularizações, averbações, atualizações cadastrais ou obrigações perante a Prefeitura Municipal, concessionárias, órgãos públicos e demais repartições competentes correrão por conta exclusiva do arrematante.

**OBS.04:** Consta deferida, às fls. 578 dos autos, penhora no rosto dos autos em favor de **DUBROVNIK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS (CNPJ: 52.327.088/0001-54)**, decorrente do processo nº **0015634-53.2012.8.26.0604**, observando-se eventual reserva de crédito nos termos da legislação processual aplicável.

**RECURSOS EM ANDAMENTO:** Não há recursos em andamento até a data de confecção deste edital.



**AValiação DO IMÓVEL: R\$ 6.493.300,00 (Seis milhões, quatrocentos e noventa e três mil e trezentos reais)**, referente à avaliação realizada em **junho de 2025**, homologada às fls. **369/371** dos autos.

**AValiação ATUALIZADA: R\$ 6.789.757,23 (Seis milhões, setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e três centavos)**, atualizada até **maio de 2026**, ressalvando-se que o valor da avaliação será atualizado até a data da realização das praças, conforme índice de atualização monetária adotado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 97.368,91 (maio/2026) – R\$ 44.286,62** referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 53.082,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

<b>DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO:</b>	R\$ 876.639,53 (mai/2026) - Fls. 808/828
--------------------------------------	--



**DATAS DAS PRAÇAS:** A 1ª Praça terá início em **07 de julho de 2026, às 15h00**, encerrando-se em **10 de julho de 2026, às 15h00**, sendo admitidos lances em valor igual ou superior ao da avaliação atualizada.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação durante a 1ª Praça, a **2ª Praça** terá início imediatamente após o encerramento da primeira, em **10 de julho de 2026, às 15h00**, encerrando-se em **30 de julho de 2026, às 15h00**, ocasião em que serão admitidos lances **não inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada**, nos termos da r. Decisão (fls. **794/796 e 803**) proferida nos autos.



**CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que ofertar o **maior lance válido**, observadas as condições previstas neste edital. Na **1ª Praça**, somente serão admitidos lances em valor **igual ou superior ao da avaliação atualizada do bem**. Na **2ª Praça**, serão admitidos lances **não inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada**, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP e da r. Decisão (fls. **794/796 e 803**) proferida nos autos. Não havendo proposta para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada**, exclusivamente por meio eletrônico, através do sítio eletrônico da leiloeira ([www.pulseleiloes.com.br](http://www.pulseleiloes.com.br)), mediante pagamento de **entrada mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento)** do valor da proposta, devendo o saldo remanescente ser quitado em **até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas**. O saldo devedor será corrigido monetariamente pelo índice adotado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e garantido por **hipoteca do próprio bem**, quando se tratar de imóvel. O interessado na aquisição parcelada deverá apresentar proposta: **I – até o início da 1ª Praça**, por valor não inferior ao da avaliação atualizada do bem; **II – até o início da 2ª Praça**, por valor não inferior a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Havendo pluralidade de propostas para pagamento parcelado, será considerada vencedora a proposta **mais vantajosa à execução**, observando-se, sucessivamente: **(i)** o maior valor ofertado; e **(ii)** em igualdade de condições, a proposta formulada em primeiro lugar, nos termos do artigo 895, §§ 1º a 8º, do Código de Processo Civil.



**LEILOEIRO:** O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.230, por intermédio portal eletrônico da PULSE LEILÕES ([www.pulseleiloes.com.br](http://www.pulseleiloes.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.



**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).



**ARREMATÇÃO 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).



**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).



**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 03 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).



**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 da Empresa Gestora: **PULSE LEILOES LTDA**, 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).



A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**✘ DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**⊖ 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.

**📄 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).

**➡ 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 e Decisão de Fls. 99), 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).

**🕒 ACRÉSCIMO DE TEMPO:** 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.



**FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO:** A alienação será formalizada por meio de 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).



**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.



**PRORROGAÇÃO:** O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no item “datas do leilão”, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item “datas do leilão”, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos deste edital (artigo 900 do CPC).



**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item “Condições de Venda” deste Edital.

## CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL



**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico [contato@pulseleiloes.com.br](mailto:contato@pulseleiloes.com.br), Celular/WhatsApp (11) 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: [www.pulseleiloes.com.br](http://www.pulseleiloes.com.br).



**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, 28 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**  
**JUIZ DE DIREITO**