

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Thais Spagolla Fernandes, leiloeira pública oficial, inscrita na **JUCESP sob nº 926**, com escritório à Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, São Paulo/SP, devidamente autorizada pelas Credoras Fiduciárias: **STARS SECURITIZADORA S/A**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.136.143/0001-56, com sede na Alameda Terracota, nº 215, Conjuntos 101 a 110, São Caetano do Sul/SP, e **STARS GROUP SECURITIZADORA S/A**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.627.919/0001-36, com sede na Alameda Terracota, nº 215, Conjuntos 101 a 110, São Caetano do Sul/SP, nos termos do **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças com força de Escritura Pública** firmado em 28/07/2023, no qual figuram:

Como Devedora: DHRASUS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.422.294/0001-61, com sede na Rua Industrial, nº 186, Vila Bela, São Paulo/SP, CEP: 03203-010, representada na forma de seu contrato social, por sua diretora: **NATHALIA PETERSON**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG sob o nº 43.283.743-47 e inscrita no CPF/MF sob o nº 448.398.618-03.

Levará a **PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, de modo **On-Line** através do site www.123leiloes.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos e o que mais se aplicar, **no dia 24 de outubro de 2025 às 15 horas**, em **PRIMEIRA PRAÇA**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 8.250.000,00 (oito milhões e duzentos e cinquenta mil reais)**, conforme laudo de avaliação datado de 16 de setembro de 2025, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da credora fiduciária em 02/09/2025:

IMÓVEL: Prédios e Casas situados na Rua das Papoulas, nºs 95, 97 e 111 e Rua Industrial nºs 166, 182, 184, 186 e 190, e seu respectivo terreno, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com a seguinte descrição: A presente descrição tem início e fechamento no ponto 1, localizado no alinhamento predial da Rua Industrial, distante 46,27m do alinhamento predial da Rua das Sensitivas, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Industrial por uma distância de 38,21m até encontrar o ponto 2, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 137º41'33"



passando a seguir pelo alinhamento predial do chanfro formado na esquina da Rua Industrial com a Rua das Papoulas por uma distância de 3,25 até encontrar o ponto 3; deste ponto passa a seguir pelo alinhamento predial da Rua das Papoulas até encontrar o ponto 6 pelos seguintes trechos: do ponto 3 deflete à direita formando o ângulo interno de $138^{\circ}03'37''$ e segue por uma distância de 36,46m até encontrar o ponto 4; do ponto 4 deflete à esquerda formando o ângulo interno de $252^{\circ}25'53''$ e segue por uma distância de 0,50m até encontrar o ponto 5; do ponto 5, deflete à direita formando o ângulo interno de $107^{\circ}34'01''$ e segue por uma distância de 27,56m até encontrar o ponto 6. Deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de $81^{\circ}16'28''$ passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 89 da Rua das Papoulas (Matrícula 57.766 deste Registro de Imóveis), por uma distância de 48,89m até encontrar o ponto 7, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de $85^{\circ}08'02''$ passando a seguir pelo alinhamento da divisa com os imóveis nº 112 (Matrícula 220.633 deste Registro de Imóveis), nº 120 (Matrícula 76.220 deste Registro de Imóveis) e nº 130 (Matrícula 17.741 deste Registro de Imóveis), todos da Rua das Sensitivas por uma distância de 11,96m até encontrar o ponto 8, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de $188^{\circ}12'17''$ passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 152 da Rua Industrial (Matrícula 41.172 deste Registro de Imóveis) por uma distância de 51,60m até encontrar o ponto 1, que deu início a essa descrição, formando o ângulo interno de $89^{\circ}38'09''$ com o alinhamento inicial, encerrando a área de 2.834,32m².

Obs.: Consta na Av. 01 da matrícula, que a matrícula é resultante da fusão das matrículas nºs 46.168, 46.171, 47.900, 47.901 e 258.757, cujos imóveis foram unificados a requerimento da proprietária.

Caberá ao arrematante todas as providências e custos relativos à regularização do imóvel junto aos órgãos competentes.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua das Papoulas, nºs 95, 97 e 111, e Rua Industrial, nºs 166, 182, 184, 186 e 190, Vila Bela, São Paulo/SP, CEP: 03202-010.

Imóvel matriculado sob nº 260.611 no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.



Números de Inscrição Cadastral (IPTU): 051.068.0022-6; 051.068.0023-4; 051.068.0024-2; 051.068.0025-0; 051.068.0054-4 e 051.068.0060-9.

ÔNUS: Consta na Av. 03 da matrícula, a penhora dos direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária do imóvel nos autos nº 0008084-76.2024.8.26.0348, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP; Consta na Av. 04 da matrícula, a indisponibilidade dos bens da devedora fiduciante nos autos nº 1000141-56.2025.5.02.0612, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

Caso não haja licitantes em primeiro leilão, fica desde já designado o **30 de outubro de 2025**, no mesmo modo e horário, para realização da **SEGUNDA PRAÇA**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 9.147.082,47 (nove milhões, cento e quarenta e sete mil, oitenta e dois reais e quarenta e sete centavos)**.

Obs: O valor da segunda praça poderá sofrer reajuste, caso sejam apuradas novas despesas ou encargos.

O imóvel encontra-se desocupado, e as visitas dos interessados deverão ser realizadas mediante prévio cadastro e agendamento.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º- A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 14.711 de 30/10/2023, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, contribuições condominiais, tributos e comissão da leiloeira, conforme estabelecido no parágrafo 2º- B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.



As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

Caso haja arrematante, quer em primeira ou segunda praça, a escritura de venda e compra será lavrada em até 30 dias, contados da data do leilão.

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante em caso de arrematação em primeira praça.

O arrematante é ainda responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor fiduciário ou de seus antecessores.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão da leiloeira de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, conforme orientações enviadas pela leiloeira por e-mail logo após a arrematação. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, a leiloeira declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal. A comissão da leiloeira não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.



DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas, regularização de obras e projetos, entre outras, correrão por conta do arrematante.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar no site www.123leiloes.com.br, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas do início do leilão e se habilitar com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão. O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer à leiloeira cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Comprovante de Residência) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ, além do CPF, RG e Comprovante de Residência do responsável pela Pessoa Jurídica. Menores de 18 anos somente poderão participar do leilão se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances na disputa pelo lote do leilão.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório da leiloeira oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Thais Spagolla Fernandes

JUCESP nº 926

