



## **42ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **AMARO DE ARAÚJO PEREIRA FILHO e interessado(s) DIMITRIOS IOANNIS GOULIOS, TELMA DORA GOULIOS, DIEDRO COSNTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e titular de domínio SAHADE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** O (a) Dr. (a) **ANDRÉ AUGUSTO SALVADOR BEZERRA, MM.(a).** Juiz (a) de Direito da 42ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1037312-28.2016.8.26.0100** - ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARUJA BEACH**, em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **17/03/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **21/03/2025 às 13:38** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **28/04/2025 às 13:38 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado neste E. Tribunal.

**DÉBITOS:** Costam débitos destes autos no montante de **R\$ 122.082,44 (fev/21)**; constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 425.260,12 (fev/25)**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, devendo ser depositada nos próprios autos (art.267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014). A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Nos termos do artigo 895, do CPC, o interessado em adquirir o bem



penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. As propostas deverão ser registradas no sistema antes do início da respectiva fase do certame, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame. O leiloeiro não deverá considerar as propostas de aquisição em parcelas apresentadas intempestivamente, em inobservância dos requisitos legais; A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Indicarão, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. O arrematante terá o prazo de até dois dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada. A comissão da gestora deverá ser depositada nos autos, no mesmo prazo (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos, devendo tal advertência constar do edital.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

**DESOCUPAÇÃO:** A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

**DO INADIMPLEMENTO:** O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

**DA PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15). O auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do



pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).

**RELAÇÃO DE BEM(NS):**

**LOTE 1:**

**DESCRIÇÃO: DIREITOS DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DO APARTAMENTO Nº 181**, localizado no 18º andar ou 21º pavimento do Edifício Guarujá Beach, situado a Rua Santos, nº 330, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 491,86m<sup>2</sup>, a área comum de 96,84m<sup>2</sup>, no total de 588,60m<sup>2</sup>, pertencendo tanto no terreno quanto nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 4,51229% do todo; ficando vinculadas ao mesmo, as vagas de garagem nºs 01, 02 e 03, localizadas no 1º subsolo ou 2º pavimento. **Cadastrado Municipal sob o nº 0.0071.019.052. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 86120.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 588,60m<sup>2</sup>, a.ú 491,86m<sup>2</sup>, a.c 96,84m<sup>2</sup>, Cond. Ed. Guarujá Beach, Guarujá – SP.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Santos, 330, Cobertura nº 181, Cond. Ed. Guarujá Beach, Pitangueiras, Guarujá-SP.

**ÔNUS DO BEM:** **AV.09** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível do Foro Central de Guarujá – SP, proc. 0009409-88.2015.8.26.0223. **AV.10** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de São Vicente-SP, proc. 0004000-69.2006.5.02.0481. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara do Trabalho de Santos-SP, proc. 0000954-79.2012.5.02.0443.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0006768-64.2022.8.26.0100 (conf.fls.1210). 1ª Vara Cível do Foro de Guarujá-SP, proc. 0005995-67.2024.8.26.0223 (conf.fls.1207). 1ª Vara Cível do Foro de Guarujá-SP, proc. 0005984-38.2024.8.26.0223 (conf.fls.1206). 1ª Vara Cível do Foro de Guarujá-SP, proc. 0005981-83.2024.8.26.0223. 5ª Vara Cível do Foro de Santos-SP, proc. 0022616-35.2000.8.26.0562 (conf.fls.153).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.775.464,95 (um milhão, setecentos e setenta e cinco mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais e noventa e cinco centavos) para jun/2024 (conf.fls.1004-1170) – que será atualizada na data da realização do leilão.**

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

**André Augusto Salvador Bezerra**

MMª. Juiz(a) de Direito da 42ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP.

