

**03ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SILVANA AULICINO**, bem como do titular de domínio **SCAV PARTICIPAÇÕES LTDA**, dos coproprietários **IRENE WALTER AULICINO**, **VALÉRIA AULICINO LEWANDOWSKI**, **LUCIANO LEWANDOWSKI**, **CLAUDIA AULICINO**, **ANDREA AULICINO MACIEL**, **ANTONIO DOS SANTOS MACIEL NETO** e dos terceiros interessados **DAVID AULICINO ZAGURY**, **AULIPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, **MARCOS JACOB ZAGURY**, **CONSTRUÇÕES, ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA**, **PEDRO HENRIQUE AULICINO ZAGURY**, **WANDA FALANGHE JARDIM** e **LIA MARIA BEATRIZ FALANGHE JARDIM**. O Dr. **Eurico Leonel Peixoto Filho**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1109797-21.2019.8.26.0100** em que **GAAP LOCAÇÃO DE BENS LTDA.**, move em face da referida executada, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **01/10/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 04/10/2024 às 15h e 03min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/10/2024 às 15h e 03min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **95% do valor da avaliação atualizada, nos termos do art.843 do Código de Processo Civil**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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.

**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 pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Dois, 157, apto. 31, Condomínio Sorocotuba II, Edifício Praia Dura – Bloco D, Bairro da Enseada, Guarujá – SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 1.600,04 (09/2024)**; constam débitos dos autos no valor de **R\$ 12.158.480,01 (08/2024 – fls. 1918)**. 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**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo

preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**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 3% (três por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. 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:** Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**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 e seguintes.

**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 pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

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

**AUTO DE ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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).

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 31**, localizado no 3º andar ou 7º pavimento, do Edifício Praia Dura – Bloco “D”, que faz parte integrante do Condomínio Sorocotuba II, situado à Rua Dois nº 157, no loteamento denominado Urbya Scorpius, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, possuindo a área construída de 340,802m<sup>2</sup>, a área útil de 168,02m<sup>2</sup>, a área comum de 118,958m<sup>2</sup>, a área de garagem de 53,824m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,872% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando, de quem da Rua 02 olha para o Bloco, do lado esquerdo, com o recuo lateral esquerdo da construção, ou poço de ventilação, do lado direito, com poços de elevadores, halls de circulação, escadaria e apartamento de final “2” do andar, e nos fundos com o recuo da construção nos fundos do edifício. Cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas na garagem coletiva do edifício, em lugares indeterminados e não numerados, sujeitas a manobristas. **Cadastro Municipal sob nº 3-0479-154-005. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 65683.** OBS: Consta que no R.13 que o imóvel foi transferido para SCAV PARTICIPAÇÕES LTDA (reconhecida a fraude à execução nos autos nº 1053962-17.2020.8.26.0002).

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 340,802m<sup>2</sup>, a.ú 168,02m<sup>2</sup>, Ed. Praia Dura, Cond. Sorocotuba II, Guarujá – SP.

**ÔNUS:** AV.10 PENHORA expedida nestes autos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais) para mar/2023 (conf.fls.1550-1714).**

OBS: Foi reconhecida a fraude à execução nos Embargos de Terceiro Cível nº 1053962-17.2020.8.26.0002 “Portanto, dado que realmente concretizada a transferência da propriedade do imóvel para a embargante depois do registro da penhora, é inegável o reconhecimento da fraude à execução, isto a implicar a ineficácia da alienação para a embargada.”(conf.fls.686-689- sentença daqueles autos).

Presumem-se intimados 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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo – SP, 18 de September de 2024.

**Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP.