

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.242.220/0001-97, na pessoa da **Administradora Judicial LASPRO CONSULTORES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.223.371/0001-75; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO FEDERAL**, na pessoa de seu procurador; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador; da **promitente vendedora do imóvel de matrícula nº 50.641 CLARICE GOMES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 253.432.878-67, **bem como seu cônjuge, se casada for**; e da **credora fiduciária da matrícula nº 129.237, FIRST CREDIT SECURITIZADORA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.480.385/0001-98.

O **Dr. Eduardo Hipolito Haddad**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º, 2º e 3º Leilão do bem móvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** ajuizado pela empresa **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - Processo nº 1019484-08.2023.8.26.0477 - Controle nº 2235/2023**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS – Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar vício após a arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 10/02/2025 às 15:30 h** e se encerrará **dia 25/02/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 25/02/2025 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 12/03/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 12/03/2025 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 27/03/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 14:30 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS – Os imóveis serão apregoados sem quaisquer ônus, sejam débitos de condomínio água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ou Imposto Territorial Rural - ITR (aquisição originária), os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para seu nome, como as despesas de ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO - Nos Lotes cujo o valor da arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o arrematante deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial, para garantia do Juízo, e tal valor será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço integral da arrematação deverá ocorrer em 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de guia de depósito judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **Nos lotes cuja a arrematação não exceda o valor mencionado acima**, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma, ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Mega Leilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da

execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS: LOTE 1: DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR DA MATRÍCULA Nº 50.641 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP: Terreno constituído de parte do lote no 10, da quadra no 09, do Jardim Silvestre, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente para a Rua Colombia, por 32,35 metros - da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 177,925 m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote no 11, pelo lado esquerdo com parte do lote nº 10, onde foi construída a casa nº 01 da planta, atual nº 567 da mencionada rua, e nos fundos com parte do lote nº 12. **Consta na Av.1 desta matrícula** que foi construída uma casa residencial sobre o terreno desta matrícula, com a área de 101,05 m², nº 02 da planta, que recebeu o nº 571 da Rua Colombia. **Consta no R.7 desta matrícula** que CLARICE GOMES prometeu vender o imóvel desta matrícula a SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do processo nº 10011259320225020402, foi decretada a indisponibilidade de bens de SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do processo nº 10007852120235020401, foi decretada a indisponibilidade de bens de SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Contribuinte nº 2.03.29.009.010.0002.**

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 2: MATRÍCULA Nº 121.086 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP: Terreno constituído de parte do lote 02, da quadra 11, do loteamento denominado Irapuru, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente de para a Rua Doutor João Sampaio, tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com o lote 18, do lado direito mede 37,90 metros onde confronta com o lote 1, e do lado esquerdo mede 37,90 metros onde confronta com o remanescente do terreno (casa 01 da planta), encerrando a área de 208,50 m². **Consta na Av.1 desta matrícula** que foi construída uma casa residencial sobre o terreno desta matrícula, com a área de 99,90m², 02 da planta, que recebeu o número 634 da Rua Doutor João Sampaio. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 10097117020228260477, em trâmite na 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por SILVANA MARIA DE LIMA contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., o imóvel desta matrícula foi arrestado, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 10185727920218260477, em trâmite na 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por LUCIANA PACHECO SILVA e outra contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., o imóvel desta matrícula foi arrestado, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 1012309-94.2022.8.26.0477, em trâmite na 1ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por AIRTON DE SOUZA MORAES e outra contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., o imóvel desta matrícula foi arrestado, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 10111225120228260477, em trâmite na 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por GISELE DA SILVA e outra contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., o imóvel desta matrícula foi arrestado, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 10135691220228260477, em trâmite na 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por CRISTIANE DOS SANTOS MARCOLA LIGUORI contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA

LTDA., o imóvel desta matrícula foi arrestado, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 10195112520228260477, requerida por WILLIAM CLAUDIO SOARES contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., o imóvel desta matrícula foi arrestado, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 2.03.15.011.002.0002**

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais), para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 3: DIREITOS SOBRE A MATRÍCULA Nº 129.237 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP: Apartamento número 1002, localizado no décimo andar ou pavimento de cobertura do Bloco B, integrante do Conjunto Residencial Praia Do Forte, situado na Avenida Marechal Mallet, número 98, e Rua Ministro Salgado Filho, na Vila Nogueira, nesta cidade, com a área útil de 335,7540 m2. área comum de 205,1417 m2, área total de 540,8957 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 5.94872%. **Consta no R.8 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a FIRST CREDIT SECURITIZADORA S/A. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 10097117020228260477, em trâmite na 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por SILVANA MARIA DE LIMA contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., os direitos fiduciantes sobre o imóvel desta matrícula foram arrestados, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 1012309-94.2022.8.26.0477, em trâmite na 1ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por AIRTON DE SOUZA MORAES e outra contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., os direitos fiduciantes sobre o imóvel desta matrícula foram arrestados, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 10135691220228260477, em trâmite na 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por CRISTIANE DOS SANTOS MARCOLA LIGUORI contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., os direitos fiduciantes sobre o imóvel desta matrícula foram arrestados, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 1011735-71.2022.8260477, em trâmite na 1ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por LUIZ RICARDO POLLI LOPES contra SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., os direitos fiduciantes sobre o imóvel desta matrícula foram arrestados, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 2.01.18.001.013.1002-8 (Conf.Av.1)**

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 1.340.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta mil reais), para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Praia Grande, 4 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Eduardo Hipolito Haddad
Juiz de Direito