

### 3ª Vara Cível Foro da Comarca de Guarulhos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **RDR INCORPORACOES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.949.652/0001-57, **AUAD INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.313.672/0001-04, **SERGIO FAOUR AUAD**, inscrito no CPF/MF sob o nº 093.152.868-20, **MSM CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.309.826/0001-91. **A Dra. Adriana Porto Mendes**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **VALTER JOSÉ DOS SANTOS e outra** em face de **RDR INCORPORAÇÕES LTDA e outros - Processo nº 1031230-65.2014.8.26.0224/01 - Controle nº 2151/2014**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto: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**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 17/02/2020 às 15:00h** e se encerrará **dia 20/02/2020 às 15:00h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 20/02/2020 às 15:01h** e se encerrará no **dia 19/03/2020 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos condominiais (que possuem natureza propter rem), de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - 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 PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **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; 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). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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 ou por razões alheias à

vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 17.181 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 121, localizado no 12º andar andar-tipo do Edifício Castor, sito à Avenida Bernardino de Campos nº 671, contendo: três quartos, living, cozinha, dois banheiros, vestíbulo, passagem, depósito, WC de empregada e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o hall social e hall de serviço do respectivo pavimento, por onde tem suas entradas, poço de elevador social e apartamento nº 122, de um lado com o mesmo hall social e espaço da área de recuo lateral direita do prédio, do outro lado, com o poço do elevador social e espaço da área de recuo lateral esquerda e nos fundos, com o espaço da área de recuo da frente do prédio, com a área construída total de 167,00m<sup>2</sup>, sendo 137,00m<sup>2</sup>, de área útil e 30,00m<sup>2</sup>, de área comum, ao qual corresponde a fração ideal equivalente a 4,7660% do todo do terreno. **Consta na AV.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário SERGIO FAOUR AUAD. **Consta na AV.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1032834-61.2014, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por VALTER JOSÉ DOS SANTOS contra SÉRGIO FAOUR AUAD, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na AV.16 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 1130371-07.2015.8.26.0100/01, em trâmite na 44ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por FÁTIMA CRISTINA CARVALHO MACHADO contra MSM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário SERGIO FAOUR AUAD. **Consta na AV.18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1037669-58.2015.8.26.0224, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por CIDILENE DE SOUSA ARAÚJO MONZEM e outro contra RDR INCORPORAÇÕES LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária RDR INCORPORAÇÕES LTDA. **Consta Penhora** no Rosto destes Autos oriunda da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, extraída do Processo nº 0046822-98.2016.8.26.0224, sobre eventuais créditos em favor de MSM CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outra. **Contribuinte nº 65.030.020.023.** Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.997,05, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.416,72 (07/11/2019). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 577.000,00 (quinhentos e setenta e sete mil reais) para fevereiro de 2016, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 27.521,37 (maio/2019).

Guarulhos, 19 de novembro de 2019.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

---

**Dra. Adriana Porto Mendes**  
**Juíza de Direito**