

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **GD VEÍCULOS LTDA** (CNPJ: 14.213.438/0001-62) na pessoa de seu representante legal, **GASTÃO DORING** (CPF: 110.474.379-53), **SURLING ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA** (CNPJ: 07.340.969/0001-50) na pessoa de seu representante legal, coproprietária **AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS** (CPF: 401.659.659-91), credores **GOES, MONTEIRO E TOCANTINS ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 08.886.419/0001-02), **CHERY BRASIL IMPORTAÇÃO, FABRICAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE VEÍCULOS LTDA** (CNPJ: 12.637.366/0001-55), **PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ** (CNPJ: 83.102.285/0001-07), **LUIS CARLOS SOUZA** (CPF: 130.389.298-75), **RODRIGO DE MATOS BAPTISTA** (Sem Qualificação), **NEUSA APARECIDA DE ANDRADE E OUTROS** (Sem Qualificação), terceiros interessados **ANA SILVIA DORING** (CPF: 582.977.159-49), **ANA PAULA DORING** (CPF: 582.976.859-34), **MARCO ANTONIO BOTTINI BASTOS** (CPF: 022.398.459-02), **ANA PAULA CESARIO PEREIRA BOTTINI BASTOS** (CPF: 004.208.069-03), **CONDOMINIO DO EDIFICIO PARAIZO** na pessoa do sindico (Sem Qualificação), **CPL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 06.139.385/0001-59), **FRELANE EMPREENDIMENTOS LTDA., ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DE FRELANE COMÉRCIO DE VEÍCULOS E MOTOS LTDA** (CNPJ: 08.715.766/0001-64), **OCUPANTE ADRIANA CESARIO PEREIRA** (CPF: 939.722.969-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1127574-92.2014.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **VENKO MOTORS DO BRASIL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE VEICULOS LTDA** (CNPJ: 09.302.857/0001-30).

A Dra. FLAVIA POYARES MIRANDA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 -Fração ideal de 1,81% ou seja 47,59m² do terreno com a área de 2.623,84m², situado à Avenida Atlântica, nesta cidade, sobre o qual se acha construído em condomínio o Edifício Paraizo, e o **APARTAMENTO de nº 501**, localizado no 5º andar ou 6º pavimento da mencionada edificação, correspondente à fração ideal de terra acima citada, tendo o dito apartamento a área total construída de 201,12m² e as demais características e dimensões constantes da planta de condomínio arquivada. **Contribuinte nº 146517. Matrícula nº 7.950 do 1ª CRI de BALNEÁRIO CAMBURIÚ/SC.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 7950, conforme **R.05(26/09/2016)**, Proprietária: AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **R.07(16/10/2017)**, DOAÇÃO a MARCO ANTONIO BOTTINI BASTOS casado com ANA PAULA CESÁRIO PEREIRA BOTTINI BASTOS. **R.08(16/10/2017)**, USUSFRUTO VITALICIO em favor de AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **Av.09(16/10/2017)**, Cláusulas de INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE. **Av.10(16/10/2017)**, Transferência de Ocupação - ocupante AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **Av.11(05/03/2024) e Av.12(14/03/2024)**, Ação de Execução em favor de CHERY BRASIL IMPORTAÇÃO, FABRICAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE VEÍCULOS LTDA E LUIS CARLOS SOUZA, Processo nº 1047725-03.2016.8.26.0100, 33ª VC/Central. **Av.13(01/06/2024)**, Arresto de 50% do imóvel em favor de GOES, MONTEIRO & TOCANTINS ADVOGADOS ASSOCIADOS, Processo nº 0005054-86.2024.8.16.0194, 25ª Vara Empresarial de Curitiba/PR. **Av.14(01/07/2024)**, Distribuição de presente ação. **R.15(22/10/2024)**, Penhora em favor de LUIS CARLOS SOUZA, Processo nº 0046140-20.2022.8.26.0100, 33ª VC/Central. **R.17(12/03/2025)**, Penhora Exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 5.447.992,25 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Fração ideal de 0,18% ou seja 4,75m² do terreno com a área de 2.623,84m² situado à Avenida Atlântica, nesta cidade, sobre o qual se acha construído em condomínio o Edifício Paraizo, e a **GARAGEM DE Nº 114**, localizada em bloco a parte no 1º pavimento da mencionada edificação, correspondente à fração ideal de terra acima citada, tendo a dita garagem a área total construída de 44,55m² e as demais características e dimensões constantes da planta de condomínio arquivada. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 7.951 do 1ª CRI de BALNEÁRIO CAMBURIÚ/SC.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 7951, conforme **R.05(26/09/2016)**, Proprietária: AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **R.07(16/10/2017)**, DOAÇÃO a MARCO ANTONIO BOTTINI BASTOS casado com ANA PAULA CESÁRIO PEREIRA BOTTINI BASTOS. **R.08(16/10/2017)**, USUSFRUTO VITALICIO em favor de AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **Av.09(16/10/2017)**, Cláusulas de INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE. **Av.10(16/10/2017)**, Transferência de Ocupação - ocupante AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **Av.11(05/03/2024)**, Ação de Execução em favor de CHERY BRASIL IMPORTAÇÃO, FABRICAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE VEÍCULOS LTDA E LUIS CARLOS SOUZA, Processo nº 1047725-03.2016.8.26.0100, 33ª VC/Central. **R.13(01/06/2024)**, Arresto de 50% do imóvel em favor de GOES, MONTEIRO & TOCANTINS ADVOGADOS ASSOCIADOS, Processo nº 0005054-86.2024.8.16.0194, 25ª VC/Central. **Av.14(01/07/2024)**, Penhora Exequenda. **R.15(22/10/2024)**, Penhora e favor de LUIS CARLOS SOUZA, Processo nº 0046140-20.2022.8.26.0100, 33ª VC/Central. **R.17(12/03/2025)**, Penhora Exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 72.871,24 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - Fração ideal de 0,18% ou seja 4,75m² do terreno com a área de 2.623,84m² situado à Avenida Atlântica, nesta cidade, sobre o qual se acha construído em condomínio o Edifício Paraizo, e a **GARAGEM DE Nº 116**, localizada em bloco a parte no 1º pavimento da mencionada edificação, correspondente à fração ideal de terra acima citada, tendo a dita garagem a área total construída de 44,55m² e as demais características e dimensões constantes da planta de condomínio arquivada. **Contribuinte nº 146517. Matrícula nº 7.952 do 1ª CRI de BALNEÁRIO CAMBURIÚ/SC.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 7952, conforme **R.07(26/09/2016)**, Proprietária: AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **R.09(16/10/2017)**, DOAÇÃO a MARCO ANTONIO BOTTINI BASTOS casado com ANA PAULA CESÁRIO PEREIRA BOTTINI BASTOS. **R.10(16/10/2017)**, USUSFRUTO VITALICIO em favor de AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **Av.11(16/10/2017)**, Cláusulas de INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE. **Av.12(16/10/2017)**, Transferência de Ocupação - ocupante AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS. **Av.13(05/03/2024) e Av.14(14/03/2024)**, Ação de Execução em favor de CHERY BRASIL IMPORTAÇÃO, FABRICAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE VEÍCULOS LTDA E LUIS CARLOS SOUZA, Processo nº 1047725-03.2016.8.26.0100, 33ª VC/Central. **R.15(01/06/2024)**, Arresto de 50% do imóvel em favor de GOES, MONTEIRO & TOCANTINS ADVOGADOS ASSOCIADOS, Processo nº 0005054-86.2024.8.16.0194, 25ª VC/Central. **Av.16(01/07/2024)**, Distribuição da presente Ação. **Av.17(22/10/2024)**, Penhora em favor de LUIS CARLOS SOUZA, Processo nº LUIS CARLOS SOUZA, 33ª VC/Central. **R.19(12/03/2025)**, Penhora Exequenda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 72.871,24 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBSERVAÇÕES DOS LOTES 001/002/003:

- 1) Conforme Acórdão: *os imóveis de matrículas 7950,7951 e 7952 do 1ª CRI/Balneário Camboriú/SC: A alienação fraudulenta decorreu de uma doação entre familiares, sem comprovação de contraprestação e com manutenção da posse pela doadora Aurora Aparecida Bottini Bastos. O reconhecimento judicial da fraude afasta qualquer alegação de preservação de meação ou incomunicabilidade dos bens.*

- 2) Conforme laudo de avaliação: Apto nº 501 -Edif Paraizo, Av. Atlântica 1230, com 201,12m², Balneário Camboriú/SC. Garagem nº 114, -Edif Paraizo, Av. Atlântica 1230, com 44,55m², Balneário Camboriú/SC. Garagem nº 116, -Edif Paraizo, Av. Atlântica 1230, com 44,55m², Balneário Camboriú/SC.
- 3) As fls, 3540 - Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura de Balneário Camboriú em 03/2026 sob os imóveis existem débitos de IPTU a saber:

Imóvel: 13389-01.01.015.0095.009 -Matriculas 7950 e 7951 - R\$ 17.352,31(competência 2026/2025);

Imóvel: 13453-01.01.015.0095.071 - Matrícula 7952 - R\$ 1.587,07 (competência 2026/2025).
- 4) As fls. 3556, consta o demonstrativo de rateio por unidade (unidade nº 501) referente ao débito condominial no valor de R\$ 55.810,77 para 12/03/2026.
- 5) O Executado **GASTÃO DORING** convive em união estável com **AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS** (CPF n. 401.659.659-91), e **MARCO ANTONIO BOTTINI BASTOS** e filho de **AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS**.
- 6) As fls, 3377 consta a Sentença referente a Ação de Usucapião nº 5017845-28.2025.8.24.0005, movida por MARCO ANTONIO BOTTINI BASTOS, sendo que foi julgado extinto do processo sem resolução do mérito, em consequência Revogou a tutela provisória anteriormente deferida. Cancele-se a averbação da existência desta ação nas matrículas nº 7.950, 7.951 e 7.952 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.
- 7) As fls. 3532 " *o produto que vier a ser arrecadado na vindoura alienação judicial sujeitar-se-á, obrigatoriamente, ao concurso singular de credores, nos exatos moldes preconizados pelo art. 908 do Código de Processo Civil.* "
- 8) Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício Paraizo situado na Av. Atlântica, nº.1230, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.
- 9) Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 5.593.734,73 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 16.319.485,61 (outubro/2025 – Fls. 3296-3301).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/04/2026 às 11h20min, e termina em 09/04/2026 às 11h20min; 2ª Praça começa em 09/04/2026 às 11h21min, e termina em 29/04/2026 às 11h20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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 nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados GD VEÍCULOS LTDA, GASTÃO DORING, SURLING ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, coproprietária AURORA APARECIDA BOTTINI BASTOS, bem como os credores GOES, MONTEIRO E TOCANTINS ADVOGADOS ASSOCIADOS, CHERY BRASIL IMPORTAÇÃO, FABRICAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE VEÍCULOS LTDA, PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, LUIS CARLOS SOUZA, RODRIGO DE MATOS BAPTISTA, NEUSA APARECIDA DE ANDRADE E OUTROS, terceiros interessados ANA SILVIA DORING, ANA PAULA DORING, MARCO ANTONIO BOTTINI BASTOS, ANA PAULA CESARIO PEREIRA BOTTINI BASTOS, CONDOMINIO DO EDIFICIO PARAIZO NA PESSOA DO SINDICO, CPL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, FREELANE EMPREENDIMENTOS LTDA., ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DE FREELANE COMÉRCIO DE VEÍCULOS E MOTOS LTDA, /OCUPANTE ADRIANA CESARIO PEREIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 13/01/2025, respectivamente. **Dos autos constam recursos ou causas pendentes de julgamento, porém não se encontra pendente de julgamento nenhum recurso dotado de efeito suspensivo automático.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de março de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

FLAVIA POYARES MIRANDA
JUÍZA DE DIREITO