

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ESPOLIO DE VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, bem como dos curadores **MAURÍCIO LUÍS BARROSO BICUDO** e **PAULO BARROSO BORGES BICUDO**, dos titulares de domínio **CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS** e **DOROTI MOTTA DIAS**, do promitente comprador **LUIZ RIBEIRO CARDOSO**, terceiros interessados **MINISTÉRIO PÚBLICO** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**. O (a) Dr. (a) **GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-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 **1011446-61.2021.8.26.0223** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE** 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, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 13:14 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão** que terá início no dia **23/07/2026 às 13:15** e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 13:14 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor da 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, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DÉBITOS: Constan débitos de dívida ativa no valor de **R\$ R\$ 1.425.507,99 (mai/2026)**; constam débitos de condomínio no valor de **R\$ 212.567,14 (mar/25-fls.394-400)**. 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). Se o produto da arrematação não quitar o débito condominial, caberá a responsabilidade ao adquirente ou arrematante. O arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

OBSERVAÇÃO: a advertência de que, nos termos do v. acórdão transitado em julgado no Agravo de Instrumento no 2356076-97.2024.8.26.0000, o adquirente/arrematante responderá pelo pagamento do débito condominial remanescente e pretérito caso o produto da arrematação não seja suficiente para a quitação integral das obrigações condominiais e tributárias incidentes sobre a unidade autônoma. (conf. fls.728-729).



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 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 poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% 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 a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às 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: 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 à praça, caso não seja pago o percentual devido.

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).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:



DESCRIÇÃO: DIREITOS DO APARTAMENTO Nº 132, localizado no 13º andar do Edifício "NICE", situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, nesta cidade, município, distrito e comarca de Guarujá, possuindo a área útil de 119,85 metros quadrados, mais a área de uso comum de 73,4825 metros quadrados, num total de 193,3325 metros quadrados, correspondendo-lhes tanto no terreno, como nas partes comuns, a fração ideal de 3,152% do todo do terreno; confrontando na frente com o hall de circulação do andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poço de elevador, e apartamento de final 1, de um lado, com o espaço da área de recuo frontal de outro lado, com o espaço da área de recuo posterior e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita; estando o referido Edifício Nice. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 0-0001-005-024. **Cadastro Municipal nº 0-0001-005- 027. Matriculado no CRI de Guarujá/SP sob nº 35541.** *OBS: Consta na AV.14 que o terreno onde se assenta o Edifício Nice, localiza-se em faixa de Marinha.*

ÔNUS DO BEM: R.6 ARRESTO expedido pela 3ª Vara Cível de Guarujá, proc. 505/91 (Carta Precatória), oriunda da 3ª Vara Cível de Florianópolis-SC, proc. 680/91. **R.7** PENHORA expedida pela 02ª Junta de Conciliação e Julgamento de Guarujá – SP, proc. 1201/92. **R.9** PENHORA expedida pelo 03º Ofício Judicial da Comarca de Guarujá – SP, proc. 341/92. **R.10** PENHORA expedida pela 01ª Junta de Conciliação e Julgamento da Justiça do Trabalho de Guarujá – SP, proc. 996/93. **R.12** PENHORA expedida pelo 01º Ofício Judicial da Comarca de Guarujá – SP, proc. 477/96. **R.13** PENHORA expedida pelo 03º Ofício Judicial da Comarca de Guarujá – SP, proc. 135/99.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais) para abr/2024 (conf.fls.210-230).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 766.795,40 (setecentos e sessenta e seis mil, setecentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos.) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

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.

Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez

MMª. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP.

