



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **PEDRO NUNES DE OLIVEIRA e JANICE MATHIAS DE OLIVEIRA**, e interessado(s) titulares de domínio **ALBERTO CLEMENTE CASTRUCCI, SHIRLEY DE CASTRO CASTRUCCI, ROBERT JEAN PHILIPPE BERTHIER D'ALLEMAN DE MONTRIGAUD e VALERIA THEREZINHA BARBOSA DE MONTRIGAUD**. O (a) Dr. (a) **MARCELO MACHADO DA SILVA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª 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 Procedimento Sumário – **Processo nº 0010834-29.2010.8.26.0223** - ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO BACAITAVA** 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 **05/10/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **08/10/2026 às 13:50** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/10/2026 às 13:50 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de 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 neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constan débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 503.248,26 (set/26)**. Constan débitos dos autos/condomínio no valor de **R\$ 338.937,64 (jul/24-fls.324-326)**. 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 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br





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), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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 a 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 irrevogável, 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). Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

RELAÇÃO DE BEM(NS):

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º andar do “Edifício Bacaitava”, situado à Avenida da Saudade nº 468, no loteamento Jardim São Miguel, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, pertencente ao bloco de frente, com área útil de 72,12m², área comum de 42,21m², área total construída de 114,33m² e fração ideal de 5,36% sobre o terreno e demais partes comuns, cabendo o direito de uso de uma vaga de garagem coletiva localizada no andar térreo do edifício. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0035-

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br





019-001. **Cadastro Municipal sob o nº 3-0035-019-001. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 79.835.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., Vaga de Garagem, a.t 114,33m², a.ú 72,12m², Enseada, Guarujá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida da Saudade, 468, apto. 11, Enseada, Guarujá-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.03** AJUIZAMENTO DE AÇÃO expedida pela 4ª Vara Cível de Guarujá, proc. 0018872-50.1998.8.26.0223. **AV.05** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarujá, proc. 0001689-60.2021.8.26.0223.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, proc. 0001689-60.2021.8.26.0223 (fls.1041).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para ago/25 (conf.fls.353).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 364.341,69 (trezentos e sessenta e quatro mil, trezentos e quarenta e um reais, e sessenta e nove centavos) para set/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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.

Marcelo Machado da Silva

MMª. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP.

