

7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Sang Duk Kim**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0026899-31.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: BRUNO LASAS LONG, OAB/SP: 331.249;

Executados:

- **MAURICIO GOMES GRESELE**, CPF: 218.025.238-20;
- **CAMILA MARIA MARQUES GRESELE**, CPF: 313.072.418-40;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LICO PRIME 2**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **LICO'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ: 07.090.028/0001-06, na pessoa do seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0003409-77.2020.8.26.0100,

1º Leilão

Início em **01/09/2026**, às **11:00hs**, e término em **04/09/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 625.765,29, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **04/09/2026**, às **11:01hs**, e término em **25/09/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 375.459,17, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.08) SOBRE APARTAMENTO Nº 131, LOCALIZADO NO 13º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO LICO PRIME 2, BLOCO B, SITUADO NA RUA MÁRIO RIBEIRO Nº 1.460, NO LOTEAMENTO SILEX, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP, possuindo a área útil de 76,8700 metros quadrados, a área de vaga de garagem de 25,0000 metros quadrados, a área comum de 57,13173 metros quadrados, a área total construída de 159,00173 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,22168% do todo, cabendo o direito de uso de 2 (duas) vagas na garagem coletiva do edifício, localizada parte no subsolo, parte no andar térreo e parte no sobressolo ou 1º pavimento, destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio cada, pela ordem de chegada e com auxílio de manobrista.

Consta do laudo de avaliação (fls. 114): Trata se de um edifício residencial de ótimo padrão, com todos os serviços básicos como energia, tv a cabo, portaria física, etc, localizado na região central de Guarujá, próximo a bares, restaurantes, bancos etc, próximo a praia das Pitangueiras.

Matrícula: 107.378 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 686 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta no **R.08 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Lico's Empreendimentos Imobiliários. Consta na **AV.09 PENHORA** derivada dos autos n. 0003409-77.2020.8.26.0100, da 7ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. **Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, competindo ao interessado a verificação junto ao credor fiduciário. Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 0.0037.007.055 (AV.02); Em consulta realizada em 23/07/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 104.472,11. **DEPOSITÁRIO:** Maurício Gomes Gresele, executado.

Avaliação: R\$ 580.000,00, em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 96.537,21, em abril de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 23 de julho de 2026.

Dr. Sang Duk Kim,

Juiz de Direito