

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 686/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **EDNA BATISTA DE SOUZA** – CPF nº 389.374.738-95, **ALEXANDRE LUIZ DA SILVEIRA RAMOS** – CPF nº 153.290.378-24, **SUELI MARTINS DE LUNA** – CPF nº 133.750.998-19 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. JULIA INÊZ COSTA GALCERAN** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de cumprimento de sentença promovida por **LUCIENE ELIAS DA SILVA** em face de **EDNA BATISTA DE SOUZA, SUELI MARTINS DE LUNA e ALEXANDRE LUIZ DA SILVEIRA RAMOS** – **Processo nº 1010538-14.2015.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 13 de maio de 2.025, às 15h00, e com término no dia 16 de maio de 2.025, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 16 de maio de 2.025, às 15h00, e com término no dia 12 de junho de 2.025, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 636/637), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL - Sobrado “XIV” DA AVENIDA ALVORADA nº 1003 (CONDOMÍNIO ALVORADA III), situado no loteamento Jardim Alvorada, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP., possui a área útil de 43,09 metros quadrados, a área comum de 4,79 metros quadrados, encerrando a área total construída de 47,88 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,92%, ocupando a construção do sobrado, uma área de terreno de 50,30 metros quadrados. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 93.636 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sob nº 6-0087-001-014.**

Endereço: Av. Alvorada nº 1.003, Loteamento Jardim Alvorada, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP - CEP: 11470-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 220.052,04 (duzentos e vinte mil e cinquenta e dois reais e quatro centavos) – válido para o mês de março de 2025 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme avaliação realizada por perito em fls. 576/595, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) para o mês de março de 2024, sendo o valor homologado em decisão de fls. 625; **2.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 03/02/2025 consta que para o imóvel de inscrição imobiliária nº 6-0087-001-014 não foram identificados débitos em Dívida

Ativa referente ao IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, conforme o extrato de dívida, que registra apenas o IPTU do ano atual. Para o ano de 2025 consta débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 6-0087-001-014 no valor da cota única expirada de R\$ 1.201,42 (mil, duzentos e um reais e quarenta e dois centavos) sendo que há 1 (uma) parcela vencida do mês de janeiro, no valor de R\$ 104,84 (cento e quatro reais e oitenta e quatro centavos) e 11 (onze) parcelas vincendas de fevereiro a dezembro no valor somado de R\$ 1.101,21 (mil, cento e um reais e vinte e um centavos); **3.** Conforme certidão de valor venal emitida em 03/02/2025 pelo Município de Guarujá/SP, o imóvel de inscrição municipal nº 6-0087.001-014, situado à Av. Alvorada nº 01003, CASA XIV – JD. ALVORADA, LTS 1 A 10 Q 13 J ALVORAD, tem como proprietária SUELI MARTINS DE LUNA, contendo a área do terreno de 50,30m2 e a área edificada de 47,88m2. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **4.** Conforme R.01/93.636 da Matrícula do Imóvel nº 93.636 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, ROBERTO CAMARNEIRO e sua esposa MARIA LÚCIA RIBEIRO CAMARNEIRO, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a SUELI MARTINS DE LUNA, brasileira, divorciada, professora, RG nº 9.919.827-SSP-SP, CPF nº 133.750.998-19, com interveniência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CNPJ nº 00.360.305/0001-04 que liberou quantia depositada na conta vinculado do FGTS – Fundo de Garantia por tempo de Serviço, em conformidade com as normas do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, sendo o restante do preço pago diretamente pela compradora aos vendedores; **5.** Conforme Av.02/93.636 da Matrícula do Imóvel nº 93.636 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, é feita a presente averbação para ficar constando que a edificação localizada na Avenida Alvorada nº 1.003 (Condomínio Alvorada III), situado no loteamento Jardim Alvorada, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP., é designada como SOBRADO “XIV”, conforme instrumento particular de especificação de condomínio, datado de 14 de outubro de 2004, e não como por engano constou na abertura da presente matrícula, a qual fica retificada quanto a este particular, e ratificada em todos os seus demais termos e dizeres; **6.** Conforme Av.03/93.636 da Matrícula do Imóvel nº 93.636 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que SUELI MARTINS DE LUNA – CPF nº 133.750.998-19, deu o imóvel objeto da presente matrícula em caução a favor de RUTH ANGARE GANGEME – CPF nº 854.695.728-20, para garantia das obrigações decorrentes do contrato de locação, com prazo de duração de 30 meses, com início em 27 de julho de 2009, e término em 27 de janeiro de 2013. Promovida a intimação de RUTH ANGARE GANGEME – CPF nº 854.695.728-20 conforme fls. 676 sobreveio manifestação de fls. 677 em que RUTH ANGARE GANGEME – CPF nº 854.695.728-20 informa: “Que realmente o Imóvel de folhas 547/550 foi dado como garantia a Locação do Imóvel sito a Rua Haiti, 819 – Praia Grande – SP – SP, porém a locação já findou e não consta débitos em nome dos Locatários e fiadores, portanto nada a opor quanto a penhora e posterior leilão.”; **7.** Conforme Av.04/93.636 da Matrícula do Imóvel nº 93.636 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda; **8.** Conforme laudo de avaliação de fls. 576/595 foi avaliado o imóvel: “3.1– localização do imóvel, o imóvel objeto da avaliação faz frente para a Av. Alvorada, sob o nº 1.003, na quadra completada pela Rua Mario Duarte Silva, Rua Romulo Silva Lira e Rua Orsep Bazokian, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá SP. O local é dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, água, esgoto. A região possui acesso à transporte público, escolas e comércios variados” ... “3.2 – Descrição do imóvel. A vistoria foi realizada na data de 07/03/2024, respeitando-se disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

A parte executada e proprietária do imóvel – Sra. Sueli Martins de Luna, não se encontrava no local na data da vistoria designada nos autos. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR14653-2, item 7.3.5.2: ‘Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) na vistoria externa’. Trata-se de sobrado residencial geminado em ambos os lados, pertencente a um Condomínio Residencial, todavia, contando com acesso direto pela Av. Alvorada. Conforme matrícula 93.636 do CRI do Guarujá, o imóvel conta com área total construída de 47,88 m², edificada em um terreno de 50,30 m² (fração ideal de 1,92%): Conforme informações obtidas no local pelo neto da proprietária, o imóvel possui sala, cozinha, dois dormitórios, dois banheiros, área de serviço. O recuo frontal foi fechado, servindo como garagem coberta, acessando através de portões metálicos. A laje do pavimento superior foi ampliada sobre o recuo frontal, criando-se nova dependência.”; **9.** Conforme juntado às fls. 650/653, foi interposto pela Requerida SUELI MARTINS DE LUNA o recurso de Agravo de Instrumento n° 2216092-98.2024.8.26.0000, que tramitou perante 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP, cujo julgamento realizado em 30/08/2024 resultou na seguinte ementa: “Cumprimento de sentença - Decisão que indeferiu pedido de nova avaliação a ser realizada pela perita judicial e homologou o laudo produzido - Correta homologação do laudo pericial - Avaliação realizada indiretamente, utilizando-se de critérios técnicos, diante do fato de não ter sido franqueada a entrada no imóvel do auxiliar do juízo - Agravo não provido.”, certificado o trânsito em julgado do referido recurso às fls. 654; **10.** Conforme planilha de cálculo apresentada pela Requerente em fls. 685 o débito é de R\$ 133.740,29 (cento e trinta e três mil, setecentos e quarenta reais e vinte e nove centavos) valores atualizados até 27/01/2025; **11.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento de sentença n° **1010538-14.2015.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP n° 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

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, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do

CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **EDNA BATISTA DE SOUZA** – CPF nº 389.374.738-95, **ALEXANDRE LUIZ DA SILVEIRA RAMOS** – CPF nº 153.290.378-24, **SUELI MARTINS DE LUNA** – CPF nº 133.750.998-19, **RUTH ANGARE GANGEME** – CPF nº 854.695.728-20, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. JULIA INÊZ COSTA GALCERAN** Juíza de Direito.