

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 767/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **GISLAINE DE FATIMA GARCIA** - CPF nº 078.996.248-94 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** 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 Execução de Título Extrajudicial promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA II** em face de **GISLAINE DE FATIMA GARCIA – Processo nº 1008626-98.2023.8.26.0223** 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 JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914** através do seu site de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES – www.alexandridis.leilao.br** – será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 01 de setembro de 2.026, às 15h00, e com término no dia 04 de setembro de 2.026, 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 04 de setembro de 2.026, às 15h00, e com término no dia 06 de outubro de 2.026, 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 decisões de evento 230). As avaliações devem ser monetariamente corrigidas pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo). O bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 6º pavimento do "EDIFÍCIO PRAIA DURA", Bloco D, integrante do CONDOMÍNIO SOROCOTUBA II, situado à Rua Dois nº 157, no loteamento URBYA SCORPIUS, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área total construída de 340,802m², sendo 168,02m² de área útil, 118,958m² de área comum, e 53,824m² de área de garagem, para dois (02) veículos sujeito a manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,872% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando de quem da Rua Dois, olha para o Bloco, na frente com o recuo da construção na referida via pública, do lado esquerdo, com poços dos elevadores, halls de circulação, escadarias, apartamento de final "1" do andar; do lado direito com o recuo lateral da construção ou poço de ventilação e, nos fundos, com o recuo de fundos da construção. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 63.171 (CNM: 120469.2.0063171-09) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 3-0479-154-004.**

Endereço: Rua Sorocotuba, nº 157, Apto nº 22 do Bloco D, Morro Sorocotuba, Guarujá/SP – CEP: 11443-820.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.040.635,17 (um milhão e quarenta mil e seiscentos e trinta e cinco reais e dezessete centavos) – válido para o mês de julho de 2026 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. De acordo com o laudo de avaliação realizado pela perita judicial em evento 217, o Apartamento nº 22 do Edifício Praia Dura, Bloco D, Condomínio Sorocotuba II foi avaliado em R\$ 1.030.000,00 (Um milhão e trinta mil reais)

para o mês de maio de 2026; **2.** Conforme o laudo de avaliação em evento 217: “3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL A vistoria foi realizada no dia 23/04/2026, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A chave do imóvel se encontrava na portaria, e foi disponibilizada pela administração para vistoria nas dependências internas. 3.1 – Localização O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Dois, sob o nº 157, Morro do Sorocotuba, cidade do Guarujá/SP. A região conta com todos os melhoramentos públicos, tal como iluminação pública, luz domiciliar, fornecimento de água, tratamento de esgoto, telefonia e asfaltamento.” (...) “3.2 – Caracterização O Condomínio Sorocotuba II trata-se de empreendimento residencial, contando com três (3) blocos de apartamentos, D, E e F, cada qual contando com oito (8) pavimentos tipo com 2 apartamentos por andar e elevadores social e de serviço próprios. O Condomínio Sorocotuba II é parte integrante do empreendimento “Sorocotuba”, contando com mais outros três Condomínios (Sorocotuba I, II, III), tratando-se de verdadeiro complexo residencial, com ampla área de lazer, piscinas, salão de festas, serviço de praia, acesso à praia privativa através de serviço de carro ou trilha, portaria 24h. Cada Condomínio possui acesso e portaria própria, sendo o Sorocotuba II com acesso pelo nº 157 da Rua Dois. O imóvel avaliando é identificado como apartamento nº 22 do Bloco D, localizado no 2º pavimento do Edifício Bloco “Praia Dura”, objeto da matrícula 63.171 do CRI do Guarujá, contando com 168,02m² de área útil, e direito à duas vagas de estacionamento na garagem. Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao imóvel avaliando. A chave do imóvel se encontrava na portaria, o que permitiu a vistoria interna da unidade avaliada, podendo perfeitamente identificar as dependências e acabamentos internos do imóvel. O apartamento nº 22-D possui a seguinte distribuição interna: Ampla sala de estar e jantar com vista para o mar, 1 dormitório e 1 suíte com varanda conjugada com a sala, banheiro social reversível, com acesso também pela área de serviço, 1 suíte com varanda privativa, Cozinha, Área de serviço, Quarto de empregada, W.C, com entrada e halls individualizados social e serviço. Os acabamentos construtivos encontrados foram: piso cerâmico em todos os ambientes, com paredes revestidas com pintura sobre massa corrida nas áreas secas. As áreas molhadas possuem acabamento em revestimento cerâmico no piso e paredes. Conta com esquadrias metálicas, portas em madeira, com bancadas em granito na cozinha e banheiros. O estado de conservação pode ser considerado como “regular/necessitando de reparos simples”. Está conservado, todavia, pode requerer como revisão total dos revestimentos, pintura geral, e eventual revisão do sistema elétrico e hidráulico.”; **3.** Conforme a certidão de valor venal emitida através do site da Municipalidade de Guarujá/SP em 30/06/2026, consta que o imóvel situado à R SOROCOTUBA nº 00157, 00 0022 – RECANTO TORTUGA, BLOCO D GAR COL 2 VAGAS - sob Lançamento 3-0479-154-004, tem como proprietário GISLAINE DE FÁTIMA GARCIA e possui as seguintes características: Área do Terreno: 95,89m² e Área Edificada: 340,80m². Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **4.** Conforme extrato de débitos emitido no site da Municipalidade de Guarujá/SP em 30/06/2026, constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa e ações de execução fiscal ajuizadas entre os anos de 2015 a 2025, para o imóvel de inscrição nº 3-0479-154-004, totalizando o valor de R\$ 182.827,41 (cento e oitenta e dois mil oitocentos e vinte e sete reais e quarenta e um centavos). Para o ano de 2026 consta o valor anual de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-0479-154-004 em cota única expirada vencida em 15/01/2026 no valor de R\$ 13.299,96 (treze mil duzentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos); **5.** Conforme Av.06/63.171 da Matrícula do Imóvel nº 63.171 (CNM: 120469.2.0063171-09) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que a Rua

Dois passou a se denominar Rua Sorocotuba; **6.** Conforme Av.07/63.171 da Matrícula do Imóvel nº 63.171 (CNM: 120469.2.0063171-09) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que o imóvel está cadastrado na Prefeitura de Guarujá sob nº 3-0479-154-004; **7.** Conforme R.12/63.171 da Matrícula do Imóvel nº 63.171 (CNM: 120469.2.0063171-09) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que o imóvel foi adquirido por venda e compra através da escritura pública de 29/03/2022, lavrado no 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro 3.248, páginas 199/202, pela executada GISLAINE DE FATIMA GARCIA - CPF nº 078.996.248-94, qualificada como solteira; **8.** Conforme Av.13/63.171 e Av.14/63.171 ambas da Matrícula do Imóvel nº 63.171 (CNM: 120469.2.0063171-09) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a distribuição da presente ação de execução e a respectiva penhora oriunda da presente demanda; **9.** Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça em evento 95 constou que “Certifico ainda que, transcorrido o prazo legal, retornei ao endereço em questão onde, no dia 22/10/2024 por volta das 09:15h, novamente consegui contato com o Sr. Paulo R. Handem; o qual, declarando-se companheiro da Sra. Gislaine de Fátima Garcia ...”; **10.** Conforme planilha juntada no evento 168 atualizada em julho de 2025 o débito em execução era de R\$ 89.593,63 (oitenta e nove mil e quinhentos e noventa e três reais e sessenta e três centavos); **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 **Execução de Título Extrajudicial nº 1008626-98.2023.8.26.0223** da **02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal www.alexandridis.leilao.br e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete a pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

DA HABILITAÇÃO E DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.alexandridis.leilao.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão em razão das análises documentais realizadas.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridis.leilao.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances 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 lances. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todo os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Caso duas ou mais pessoas tenham interesse em arrematar o lote conjuntamente em condomínio, todas deverão estar cadastradas e habilitadas para participar do leilão, apenas uma irá realizar a oferta de lances e, caso seja declarado o lance como vencedor, deverá ser apresentado ao leiloeiro público declaração assinada por todas as pessoas informando que o lance foi dado em conjunto, discriminando as respectivas frações de aquisição no referido documento, para que seja feito o auto de arrematação para colheita de assinaturas. Em nenhuma hipótese a pessoa que ofertou o lance deixará de constar do auto de arrematação. Dúvidas devem ser esclarecidas previamente a oferta do lance através de contato com o Leiloeiro Público.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – A pessoa 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 e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro.

DO PAGAMENTO - A pessoa arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução eventualmente ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro, 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 judicial 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, ou da entrada com a prestação da garantia, e do valor 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 lanços 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 – A pessoa interessada em visitar o(s) bem(ns), deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com o depositário fiel, o(s) possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is) do(s) bem(ns). Em caso de recusa do fiel depositário, possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is), a pessoa interessada deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários ou terceiro(s) que esteja(m) na posse do bem criar

embaraços à visitação do(s) bem(ns) 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 Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **GISLAINE DE FATIMA GARCIA** - CPF nº 078.996.248-94, **PAULO ROBERTO HANDEM** - CPF nº 793.189.918-00 **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO - SPU** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento 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 de Procedimento Sumário não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento da 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, Secretaria de Patrimônio da União - SPU e demais órgãos Públicos. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades e outros, bem como a transferência de propriedade e a imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Dra. GLADIS NAIRA CUVERO Juíza de Direito.