

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 780/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **CRISTIANO SOARES TAVARES** – CPF nº 284.231.748-32 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 cumprimento de sentença promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LADY JAMILE** em face de **CRISTIANO SOARES TAVARES – Processo nº 0003702-66.2020.8.26.0223** 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 29 de setembro de 2.026, às 15h00, e com término no dia 02 de outubro 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 02 de outubro de 2.026, às 15h00, e com término no dia 27 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 739), 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: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LADY JAMILE RESIDENCE”, situado na Rua Áureo Guenaga de Castro nº 111, no loteamento Parque da Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 115,05m², área do compartimento para a guarda de material de praia de 1,85m², área de garagem vinculada de 14,29m², área comum de 22,33m², encerrando a área total de 153,52m², correspondendo-lhe a fração ideal de 10,091% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada na garagem coletiva localizada no andar térreo do edifício. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 96.190 (CNM:120469.2.0096190-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 3-0413-021-006.**

Endereço: Rua Áureo Guenaga de Castro nº 111, apto 32 – Condomínio Edifício lady Jamile Residence, Parque da Enseada, Guarujá/SP – CEP 11443-000

AVALIAÇÃO: R\$ 446.145,40 (quatrocentos e quarenta e seis mil e cento e quarenta e cinco reais e quarenta centavos) – válido para o mês de agosto 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.** Conforme laudo de avaliação acostado às fls. 388/405, o imóvel foi avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), tendo como data-base o mês de abril de 2024; **2.** Conforme apontado pelo Sr. Perito no laudo de avaliação acostado às fls. 388/405, verifica-se que: “3.1 – Localização O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Áureo Guenaga de Castro, sob o nº 111, esquina com a Rua Hermenegildo Azevedo, na quadra completada pela Rua Flavio Humberto Ribizi, na

região da Enseada com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público).” ... “3.2 – Caracterização A vistoria foi realizada na data de 02/04/2024, conforme designado nos autos, sendo acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito. O Edifício Lady Jamile Residence trata-se de condomínio residencial em bloco único, contendo pavimento térreo, quatro pavimentos tipo, distribuídos por 2 unidades por andar, e um pavimento de cobertura no 5º andar, totalizando nove (9) apartamentos. O condomínio conta com garagem no térreo, hall social e elevador que serve todos os pavimentos, não dispondo de portaria. Conforme matrícula 96.190 do CRI do Guarujá (fls. 306), o apartamento avaliando é identificado como no 32, localizado no 2º pavimento do Edifício Lady Jamile Residence, contando com área útil privativa de 115,05 m² e direito a 1 vaga de garagem no térreo. Na data da vistoria, o imóvel se encontrava fechado, e a parte executada não se encontrava no local.” ... “Desta forma, o proprietário do apartamento no 42 - Sr. Felipe, disponibilizou seu apartamento para realizar a vistoria paradigma, pois possui as mesmas distribuições internas que o avaliando, estando situado imediatamente acima deste, na mesma prumada. As dependências internas encontradas são: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, dependência completa de empregada (quarto e W.C), área de serviço e cozinha, com direito a uma vaga de garagem demarcada no térreo. De acordo com o estudo do IBAPE/SP “Valores de edificações de imóveis urbanos”, o apartamento pode ser classificado como “Padrão médio sem elevador”.”; **3.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 03/08/2026, foi emitida certidão de dados cadastrais referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 3-0413-021-006, consta como contribuinte o proprietário: CRISTIANO SOARES TAVARES. O referido bem está situado na R AUREO GUENAGA DE CASTRO, nº 00111, APTO.32 – PARQUE DA ENSEADA, L 21 Q 6 P.ENSEADA, com área de terreno de 51,62m² e área edificada de 150,49m². Eventual regularização de construção existente 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 03/08/2026 consta para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-0413-021-006 débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2000 a 2025, em dívida ativa e com processos já ajuizados no valor somado de R\$ 497.703,40 (quatrocentos e noventa e sete mil e setecentos e três reais e quarenta centavos). Já com ações de execuções fiscais ajuizadas, sendo que consta da referida consulta que: “*1 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 2522/2022, tendo os valores sido deduzidos do total do débito”. O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal. Para o ano de 2026 constam débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-0413-021.006 no valor da cota única expirada em 15/01/2026 de R\$ 6.502,41 (seis mil e quinhentos e dois reais e quarenta e um centavos), bem como a contribuição voluntária do tipo bem estar animal no valor de R\$ 12,00 (doze reais), com vencimento em 22/12/2026; **5.** Conforme R.03/96.190 da Matrícula do Imóvel nº 96.190 (CNM:120469.2.0096190-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que por escritura de compra e venda lavrada em 23/03/2020 o imóvel foi adquirido por CRISTIANO SOARES TAVARES – CPF nº 284.231.748-32 qualificado como solteiro; **6.** Nos termos da planilha de débitos de fls. 603/605 o valor em execução é de R\$ 385.917,55 (trezentos e oitenta e cinco mil e novecentos e dezessete reais e cinquenta e cinco centavos) para 06/10/2025; **7.** Conforme pesquisa de fls. 597 feita perante o CRC-JUD juntada aos autos em 30/09/2025 não foi localizada certidão de casamento em nome do Executado CRISTIANO SOARES TAVARES – CPF nº 284.231.748-32, conforme certificado às fls. 598; **8.** Nos termos da decisão de fls. 622 restou decidido que: “2 – Fls. 609/614: Defiro a aplicação da regra estabelecida pelo art. 908, §1º, do CPC e art. 130, parágrafo único do CTN. Intime-se o Sr. Perito, por

e-mail, para designação de data para nova praça.”, assim, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, débitos fiscais, tributários, débitos condominiais, até a data da arrematação a ser realizada sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência; **9.** Em razão da manifestação da Prefeitura de Guarujá de fls. 650/667, restou decidido às fls. 714: “Anote-se o crédito da Municipalidade no valor R\$ 508.986,69 (quinhentos e oito mil novecentos e oitenta e seis reais e sessenta e nove centavos), composto de R\$ 495.916,59 (quatrocentos e noventa e cinco mil novecentos e dezesseis reais e cinquenta e nove centavos) já inscritos e dívida ativa e R\$ 13.070,10 (treze mil e setenta reais e dez centavos), referente ao IPTU do ano de 2026, valores atualizados até abril de 2026. A preferência do crédito será analisada quando de eventual existência de saldo nos autos.”; **10.** Conforme decidido em fl. 739: “Defiro a aplicação da regra do artigo 891, parágrafo único do CPC, para que o lance mínimo em segunda praça seja de 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação.”; **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 nº **0003702-66.2020.8.26.0223** 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 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 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 os mais pessoas tenham interesse em arrematar o lote conjuntamente em condomínio, todas deverão estar cadastradas e habilitadas para participar do leilão, apenas uma promove a oferta de lances e, caso 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 nenhum 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 conterá, 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 integralidade da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação assinado. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado via sistema prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, com observância do incremento mínimo estabelecido para o leilão, 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 outras sanções a serem aplicadas pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ensejar investigação por eventual 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 **CRISTIANO SOARES TAVARES** – CPF nº 284.231.748-32, **SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL 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 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 o(s) bem(ns) se encontra(m), sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP). 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. 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.