

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 770/2026**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **ESPÓLIO DE MAURI DINIZ FERREIRA** – CPF nº 101.510.106-25, representado por sua inventariante **LUCIANA DINIZ SANTOS FERREIRA** – CPF nº 299.451.428-10 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. HELENA BENTO BOSENBECKER** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/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 **FRANCISCO DOMINGOS PEREIRA QUINETTI e ROSELI APARECIDA QUINETTI** em face de **ESPÓLIO DE MAURI DINIZ FERREIRA, representado por, LUCIANA DINIZ SANTOS FERREIRA – Processo nº 0000218-83.1996.8.26.0126** 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](http://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 13h00, e com término no dia 04 de setembro de 2.026, às 13h00**, 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 13h00, e com término no dia 06 de outubro de 2.026, às 13h00**, 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. 1.299/1.300), 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: UM TERRENO REMANESCENTE DO LOTE 04 (QUATRO) DA QUADRA 20 (VINTE) do Loteamento denominado BAIRRO SUMARÉ**, na Praia de Caraguatatuba, neste município e comarca de Caraguatatuba, SP, perímetro urbano, com as seguintes medidas e confrontações: 14,00m (catorze metros) de frente para a Praça José Rebelo da Cunha; 12,43m (doze metros e quarenta e três centímetros) nos fundos, confrontando com o lote nº 06; do lado direito de quem do terreno olha a Praça mede 27,53m (vinte e sete metros e cinquenta e três centímetros) e confronta com o lote nº 05 e do lado esquerdo mede 22,94m (vinte e dois metros e noventa e quatro centímetros) confrontando com o lote 03. **CONDIÇÕES DO LOTEAMENTO:** As constantes do título relativas ao uso do terreno. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 37.873 (CNM:120592.2.0037873-36) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 02.031.017-3.**

**Endereço:** Praça José Rebelo da Cunha, s/nº, Sumaré, Caraguatatuba/SP, CEP 11661-050

**AValiação: R\$ 901.874,89 (novecentos e um mil e oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e nove 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. Conforme laudo de avaliação de fls. 1.186/1.224 o imóvel foi avaliado em R\$ 822.598,88 (oitocentos e vinte e dois mil, quinhentos e noventa e oito reais e oitenta e oito centavos) para o mês de outubro de 2024,

homologado às fls. 1283; **2.** Conforme Laudo de Avaliação às fls. 1.186/1.224 constou que: “2.5 Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando, 2.5.1 Da Região e Localização o posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características: Logradouro Frontal na Praça José Rebelo da Cunha s/nº, Bairro Sumaré e Referência Principal no Fórum de Caraguatatuba. 2.5.1.1 Acesso, informa-se que, tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é facilitado por duas importantes vias, ambas com facilidade de entrada e saída da cidade, sendo elas a Rodovia BR 101 e a Av. Dr. Arthur da Costa Filho. 2.5.1.2 Tipo de ocupação circunvizinha: a região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados: Tipo de imóvel: Imóveis Comerciais, Padrão construtivo: Normal, médio. 2.5.1.3 Infraestrutura Urbana: o local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal. 2.5.2 Do Imóvel Avaliando Físico, Terreno sem Benfeitorias: Frente: Praça José Rebelo da Cunha, s/nº, Formato: Retangular, Posição: ocupa o Lote P/4 da Quadra 20, Bairro: Sumaré, Topografia: Plana, Solo superficial: Seco, Ocupação: Meio de Quadra e a Área total do lote: 377,00m².” ... “2.5.2.3 Confrontações: Frente para a Praça José Rebelo da Cunha, Fundos: Av. Lucas Nogueira Garcês, nº 105, Do lado direito: Praça José Rebelo da Cunha, nº 100, Do lado esquerdo: Praça José Rebelo da Cunha, nº 130”; **3.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Caraguatatuba/SP em 13/05/2026 o imóvel contribuinte nº 02.031.017 está localizado na Praça Jose Rabelo da Cunha, 120, Sumaré, Quadra 20, Lote P/4, Caraguatatuba/SP, proprietário ESPÓLIO DE MAURI DINIZ FERREIRA, com área do terreno de 377,00m², área construída de 66,00m², testada de 14,00m. A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **4.** Conforme extrato de débitos emitido através do site da Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 15/06/2026, consta débitos entre os anos de 2002 a 2025 de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa e com ações ajuizadas para alguns anos, para o imóvel de inscrição nº 02.031.017, totalizando o valor de R\$ 51.358,57 (cinquenta e um mil trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e sete centavos). E, para o ano de 2026 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 02.031.017, a parcela única expirada em 20/03/2026 no valor de R\$ 3.105,50 (três mil cento e cinco reais e cinquenta centavos); **5.** Conforme R.4/37.873 da Matrícula do Imóvel nº 37.873 (CNM: 120592.2.0037873-36) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta que por escritura de venda e compra de 03 de agosto de 2001 o imóvel foi adquirido por LEONOR DINIZ SANTOS FERREIRA - CPF nº 006.590.508-38, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com MAURI DINIZ FERREIRA - CPF nº 101.510.106-25; **6.** Conforme Av.5/37.873 da Matrícula do Imóvel nº 37.873 (CNM: 120592.2.0037873-36) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta que o imóvel atualmente está cadastrado sob nº 02.031.017-3 de identificação fiscal junto a prefeitura de Caraguatatuba/SP; **7.** Conforme Av.7/37.873 da Matrícula do Imóvel nº 37.873 (CNM: 120592.2.0037873-36) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta que os proprietários MAURI DINIZ FERREIRA - CPF nº 101.510.106-25 e LEONOR DINIZ SANTOS FERREIRA - CPF nº 006.590.508-38 separaram-se extrajudicialmente; **8.** Conforme R.8/37.873 da Matrícula do Imóvel nº 37.873 (CNM: 120592.2.0037873-36) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta que o imóvel foi atribuído a MAURI DINIZ FERREIRA - CPF nº 101.510.106-25 em virtude de partilha decorrente de sua separação extrajudicial com LEONOR DINIZ SANTOS FERREIRA - CPF nº

006.590.508-38; **9.** Consta das fls. 99 informação quanto a existência do Inventário nº 0030393-50.2010.8.26.0100 (nº antigo: 100.10.030393-4) em trâmite perante a 01ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP referente aos bens deixado por MAURI DINIZ FERREIRA - CPF nº 101.510.106-25. O espólio do executado, falecido em 20/07/2010, é representado pela inventariante LUCIANA DINIZ SANTOS FERREIRA - CPF nº 299.451.428-10; **10.** Conforme planilha de débitos de fls. 1.294/1.296 o débito em execução é de R\$ 1.276.875,28 (um milhão e duzentos e setenta e seis mil e oitocentos e setenta e cinco reais e vinte e oito centavos) para setembro de 2025; **11.** Nos termos da decisão de fls. 1.299/1.300 restou decidido que: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.” (...) “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação”; **13.** 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 0000218-83.1996.8.26.0126** da **03ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/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](http://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](http://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 habilitação requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada à eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

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](http://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 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 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 às 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 lançamentos 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **ESPÓLIO DE MAURI DINIZ FERREIRA** – CPF nº 101.510.106-25, representado pela inventariante **LUCIANA DINIZ SANTOS FERREIRA** – CPF nº 299.451.428-10, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/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. HELENA BENTO BOSENBECKER** Juíza de Direito.