

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 744/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **MARIA LUCIA DAIGGI PRAT** - CPF nº 094.772.468-08, 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 PARATI** em face de **MARIA LUCIA DAIGGI PRAT – Processo nº 0012314-85.2023.8.26.0223** 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** 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 16 de junho de 2.026, às 15h00, e com término no dia 19 de junho 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 19 de junho de 2.026, às 15h00, e com término no dia 14 de julho 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 decisão de fls. 231/232), 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 122, localizado no 12º andar, confronta pela frente com a Rua Cav. Nami Jafet, do lado esquerdo de quem do prédio olha essa rua e nos fundos com os recuos da construção sobre as divisas do terreno, do lado direito com o apartamento de final “1” do andar, hall e poço de elevadores, com a área privativa de 152,19ms2, área comum de 44,93ms2, e área de garagem de 67,10ms2, totalizando a área construída total de 264,22ms2, a qual corresponde a fração ideal de 4,1456% do terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo ao referido apartamento o direito à guarda e estacionamento de dois (02) veículos de passeio na garage comum do sub-solo e 1º andar, em lugar determinado, tudo de conformidade com a escritura de Especificação, Instituição e Convenção de Condomínio, devidamente registrada sob nº 07 e atribuição devidamente averbada sob nº 08 na matrícula 1.571, a descrição do imóvel consta da Av.03/18.697 da matrícula. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 18.697 (CNM:120469.2.0018697-56) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastro junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP cujo número é desconhecido.**

Endereço: Rua Cavalheiro Nami Jafet, 133, apartamento 122 e vagas 122 e 123, Pitangueiras-Guarujá/SP. CEP: 11410-280.

AVALIAÇÃO: R\$ 625.635,19 (seiscentos e vinte e cinco mil seiscentos e trinta e cinco reais e dezenove centavos) – válido para o mês de abril 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. Trata-se de cumprimento de sentença oriundo do processo nº 1014773-14.2021.8.26.0223 que tramitou perante a 02ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá/SP; **2.** De acordo com o laudo pericial acostado às fls. 155/198 o

imóvel foi avaliado em R\$ 602.180,91 (seiscentos e dois mil cento e oitenta reais e vinte e cinco centavos) para o mês de abril de 2025, avaliação esta homologada pela decisão de fls. 207; **3.** Conforme laudo de avaliação de fls. 155/198: “2- VISTORIA Em vistoria, constatou-se que tanto a Rua Cavaleiro Nami Jafet, nº 133 como as ruas da circunvizinhança são dotadas de melhoramentos públicos essenciais.” ... “O apartamento nº 122, localizado no 12º andar do Edifício Parati, segundo o título dominial (matrícula 18.697/CRI de Guarujá – Av. 3, fls. 50) tem área privativa de 152,19 m², área comum de 44,93 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 4,1456% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. A unidade tem direito a duas vagas individuais e determinadas na garagem coletiva, identificadas pelos números 122 e 123. O referido título não traz em sua descrição ou averbações o número de contribuinte municipal individualizado da unidade em questão. Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 45 (quarenta e cinco) anos, em função dos padrões construtivos e dados de registro disponíveis. A vistoria pericial ocorreu no dia 27 de março de 2025, conforme agendamento nos autos – o acesso ao apartamento foi franqueado pela Requerida. Trata-se de unidade resultante da união de dois apartamentos tipo/padrão, interligados por abertura na parede da sala de estar/jantar – o título dominial contempla toda a área ocupada pela Requerida”; **4.** Conforme Av.03/18.697 da Matrícula do Imóvel nº 18.697 (CNM:120469.2.0018697-56) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a AVERBAÇÃO, para ficar constando que a Rua Cav. Nami Jafet nº 133, no distrito, município e comarca de Guarujá, foi construído o prédio de apartamentos sob a denominação de EDIFÍCIO PARATÍ, no qual destaca-se o APARTAMENTO Nº 122, localizado no 12º andar, confronta pela frente com a Rua Cav. Nami Jafet, do lado esquerdo de quem do prédio olha essa rua e nos fundos com os recuos da construção sobre as divisas do terreno, do lado direito com o apartamento de final “1” do andar, hall e poço de elevadores, com a área privativa de 152,19ms2, área comum de 44,93ms2, e área de garage de 67,10ms2, totalizando a área construída total de 264,22ms2, a qual corresponde a fração ideal de 4,1456% do terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo ao referido apartamento o direito à guarda e estacionamento de dois (02) veículos de passeio na garage comum do sub-solo e 1º andar, em lugar determinado, tudo de conformidade com a escritura de Especificação, Instituição e Convenção de Condomínio, devidamente registrada sob nº 07 e atribuição devidamente averbada sob nº 08 na matrícula 1.571. Averbação feita por escritura de 26 de dezembro de 1979, do 01º Cartório de Notas de Guarujá, livro 236, fls. 113; **5.** Conforme R.08/18.697 da Matrícula do Imóvel nº 18.697 (CNM:120469.2.0018697-56) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta VENDA do imóvel da presente matrícula feita para LUIZ ANGEL PRAT - CPF nº 301.394.308-49 casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77 com MARIA LUCIA DAIGGI PRAT – CPF nº 094.772.468-08; **6.** Conforme R.09/18.697 da Matrícula do Imóvel nº 18.697 (CNM:120469.2.0018697-56) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta FORMAL DE PARTILHA, extraídos dos autos de ARROLAMENTO dos bens deixados por falecimento de LUIZ ANGEL PRAT - CPF nº 301.394.308-49 processo nº 656/85 expedido pelo Juízo de Direito da 01ª Vara de Família e das Sucessões da Comarca de Guarujá/SP, COUBE em sua totalidade, a MARIA LUCIA DAIGGI PRAT – CPF nº 094.772.468-08, qualificada como viúva; **7.** Conforme AV.10/18.697 da Matrícula do Imóvel nº 18.697 (CNM:120469.2.0018697-56) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta PENHORA oriunda da presente demanda; **8.** Nos termos da planilha de débitos de fls. 225/226 o valor em execução é de R\$ 263.918,21 (duzentos e sessenta e três mil, novecentos e dezoito reais e vinte e um centavos) para abril/2025; **9.** 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 **0012314-85.2023.8.26.0223** 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.

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.

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 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 JOSÉ ILLIAS 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 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 – 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 medidas e sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visita 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 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 **MARIA LUCIA DAIGGI PRAT** – CPF nº 094.772.468-08, **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 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. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e 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.