EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **REGIANE DE MORAIS CAVALCANTE** (CPF: 358.778.598-89), terceiro(a) interessado **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1003444-73.2019.8.26.0223,** em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANTAI ENSEADA** (CNPJ: 09.362.031/0001-67), na pessoa de seu representante legal Angelo Roberto Zanin (CPF: 769.085.698-53).

A Dra. Gladis Naira Cuvero, MM. Juiza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(www.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 001 - Apartamento nº 51, localizado no andar térreo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANTAI ENSEADA, situado na Rua Maria Martha Arruda Estefno nº 150, no Loteamento Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área privativa coberta edificada de 55,370m2, área comum coberta edificada de 56,436m2, a área total edificada de 111,806m2, a área privativa descoberta de 20,560m2, a área comum descoberta de 21,658m2, a área total edificada/construída + áreas descobertas de 154,024m2, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,6780%, ficando vinculada ao referido apartamento, a Vaga de Garagem nº, 114, localizada no subsolo, destinada ao estacionamento de 01 (um) veículo de passeio.

Contribuinte nº 30072001051. Matrícula nº 96.269 do 01ª CRI de Guarujá/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 96269, conforme **AV. 08 (05/04/2018)**, Sequestro Judicial, Processo nº 0001064-77.2018.403.6181, **AV.09 (24/05/2019)**, Arrolamento Fiscal, Processo nº Ofício de 10/05/2019 Req. nº 19.00.00.86.43, **AV.10 (26/11/2020)**, Ineficácia da Alienação, Processo nº 0001051-73.2004.8.26.0271, **AV.11 (26/11/2020)**, Penhora, Processo nº 0001051-73.2004.8.26.0271, **AV.12 (15/08/2023)**, Ajuizamento de Ação, Processo nº 1003444-73.2019.8.26.0223, **AV. 13 (05/08/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1003444-73.2019.8.26.0223.

OBS: Não foi possível emitir a documentação tributária do imóvel até a data da confecção do Edital.

Apartamento nº 104, localizado no pavimento superior do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANTAI ENSEADA, situado na Rua Maria Martha Arruda Estefno nº 150, no Loteamento Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área privativa coberta edificada de 55,370m2, área comum coberta edificada de 53,803m2, a área total edificada de 109,173m2, a área comum descoberta de 20,033m2, a área total edificada/construída + áreas descobertas de 129,206m2, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,6272%, ficando vinculada ao referido apartamento, a Vaga de Garagem nº. 113, localizada no subsolo, destinada ao estacionamento de 01 (um) veículo de passeio

Contribuinte nº 30072001104. Matrícula nº 96.322 do 01ª CRI de Guarujá/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 96322, conforme **R. 06 (05/04/2018)**, outro ônus real, Sequestro Judicial, Processo nº 0001064-77.2018.4.03.6181, **AV. 07 (24/05/2019)**, outro ônus real, Arrolamento - Requisição nº 19.000.00.86.43, **AV. 09 (26/11/2020)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0001051-73.2004.8.26.0271, **AV. 10 (15/08/2023)**, outro ônus real, Ajuizamento de Ação Judicial de Execução, Processo nº 1003442-06.2019.8.26.0223.

OBS: Não foi possível emitir a documentação tributária do imóvel até a data da confecção do Edital.

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de Fls. 469/498, **os apartamentos 51 e 104 foram unificados**, de modo que se trata de apartamento duplex sendo o pavimento inferior composto por sala 02 ambientes; Cozinha americana

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 17/09/2026 às 11:07 , sob o número WGJA26701272223
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003444-73.2019.8.26.0223 e código QWFyGkTn.

compartilhada com a sala; Lavabo; Área externa livre com ofurô. Já o pavimento superior é composto por 01 suíte; 01 dormitório; Banheiro social e sacada conjugada entre os dormitórios.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$839.114,31 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R$ 839.114,31 (setembro - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 134.828,11 (junho/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/11/2026 às 13h00min, e termina em 16/11/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 16/11/2026 às 13h01min, e termina em 07/12/2026 às 13h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 3 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 17/09/2026 às 11:07 , sob o número WGJA26701272223 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003444-73.2019.8.26.0223 e código QWFyGkTn.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) REGIANE DE MORAIS CAVALCANTE, terceiro(a) interessado PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO GUARUJÁ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/07/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 17 de setembro de 2026

GLADIS NAIRA CUVERO
JUIZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 17/09/2026 às 11:07 , sob o número WGJA26701272223 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003444-73.2019.8.26.0223 e código QWFyGkTn.