

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação da executada **ELBENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA** (CNPJ. nº 51.231.298/0001-81), O **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, CNPJ:44.959.021/0001-04, e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0006584-98.2020.8.26.0223**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRAL PARK** (CNPJ. nº 60.746.948/0001-12). O Dr. Marcelo Machado da Silva, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ARGO NETWORK LEILÕES**, pelo Leiloeiro **PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA - JUCESP 960**, através do site www.argonetworkleiloes.com.br, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em condições que segue:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BEM – IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM nº A-22, localizada no 4º andar ou 6º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRAL PARK, sito à Av. Puglisi, nº 185, tem a área útil de 12,00 metros quadrados, a área comum de 17,40 metros quadrados, a área total construída de 29,40 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2026% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Inscrição Cadastral: 0-0029-011-075. **Referida vaga encontra-se descrita no R.13 da matrícula nº 16175, do CRI de Guarujá/SP;**

OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRAL PARK** (CNPJ. nº 60.746.948/0001-12), situado na Av. Puglisi, nº 185, Pitangueiras, Guarujá/SP, CEP.11410-001, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$25.000,00 em 14/04/2024 (fl.269);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$27.219,48 até 01/03/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$79.253,07 até 14/10/2025 (fls.315/323);

DÍVIDA ATIVA: R\$41.969,56 até janeiro/2026; IPTU ano 2026: R\$578,41 (fls.360/425);

DATAS DOS LEILÕES - 1º leilão, que terá início no dia 18 de maio de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 21 de maio de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 10 de junho de 2026, às 14:00 horas;

CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou maior que a avaliação (1º leilão), ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2º leilão). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, devendo anteceder o início de cada leilão, 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, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do NCPC). **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site www.bb.com.br, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC). **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser paga pelo arrematante, não se

incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Argo Leilões. **DESISTÊNCIA ou ACORDO EXTRAJUDICIAL:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). Os débitos decorrentes de condomínio que não venham a ser satisfeitos com o produto da arrematação do imóvel serão de responsabilidade do arrematante, na qualidade de adquirente da unidade, nos termos do art. 1.345, do CC. Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. 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 NCPC). 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. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos **Telefones: (11) 95974-0046 / 98867-2402;** e e-mails: **phillipe@argoleiloes.com.br;** e **phillipe omella@yahoo.com.br.** Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br.** Ficando a executada **ELBENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA** (CNPJ. nº 51.231.298/0001-81), O **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ,** CNPJ:44.959.021/0001-04, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**

Eu, _____, Escrevente conferi,

Eu, _____, Escrivã(o) – Judicial, Subscrevi

MARCELO MACHADO DA SILVA
JUIZ DE DIREITO