

Edital de 1º e 2º Leilão dos Direitos de Compromissário Comprador que o executado possui sobre o bem imóvel e para intimação do executado **ALAN EMIL MEIER KOGOS**, CPF nº 248.653.478-44, RG nº 17.509.807-SSP/SP, bem como sua esposa, se casado for; O credor CONDOMINIO EDIFICIO PLAJAM XX; o interessado **CARLOS AUGUSTO TOMAZ DE ARAUJO**; A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICIPIO, e demais interessados, expedido nos autos da ação de cobrança, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0008436-89.2022.8.26.0223**, requerida por **CONSTRUTORA PLAJAM LTDA, (CNPJ nº 69.183.382/0001-32)**. 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** levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **Argo Network Leilões www.argonetworkleiloes.com.br**, através do leiloeiro oficial PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA, JUCESP nº960, 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 – “Os Direitos de Compromissário Comprador sobre o Apartamento nº 55, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do **EDIFÍCIO PLAJAM XX**, situado na Rua Colômbia nº 619, no loteamento Josefina Estefno Chebl, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 47,576m², a área comum de 31,311m², a área construída de 78,788m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,2500%, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, para o estacionamento de 01 (um) automóvel, pela ordem de chegada, na garagem coletiva localizada parte no subsolo ou 1º pavimento e parte no andar térreo ou 2º pavimento.” **Contribuinte 3-0138-023-037**. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá-SP, sob a **MATRÍCULA Nº 98791**;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$250.000,00 (julho/2024);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$275.851,30 até 01/08/2026;

ÔNUS: DÉBITOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA: R\$173.677,22 até 28/08/2026; DÉBITO DE IPTU ano 2026: R\$4.103.74 até 28/08/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$506.629,90 atualizado até agosto/2026 (fls.182/189);

DÉBITOS CONDOMINIAIS EM ABERTO: (PROCESSO 0002909-35.2017.8.26.0223): R\$228.469,22 até agosto/2026;

DATAS DOS LEILÕES - 1º leilão, que terá início no dia 03 de novembro de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 06 de novembro de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 26 de novembro 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% (CINQUENTA POR CENTO) do valor da avaliação (2º leilão), devidamente atualizado. 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. **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 de natureza "*propter rem*", acrescido de eventuais débitos de IPTU (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, § 1º e § 2º do NCPC e Art. 130, parágrafo 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, pelo telefones: **(11) 95974-0046 / 98867-2402;** e-mails: **phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br.** Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br.** Ficando o executado **ALAN EMIL MEIER KOGOS**, CPF nº 248.653.478-44, RG nº 17.509.807-SSP/SP, bem como sua esposa, se casado for; O credor CONDOMINIO EDIFICIO PLAJAM XX; o interessado **CARLOS AUGUSTO TOMAZ DE ARAUJO**; A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICIPIO, 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