

Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis e para INTIMAÇÃO da executada **CLÁUDIA CRISTIANE FERREIRA** (RG. nº 38.087.507-X, CPF. nº 822.044.386-34), o cônjuge convivente Miguel Angel Gareppe Garay (CPF. nº 920.703.020-91); OS COPROPRIETÁRIOS CLAUDIO CRISTIANO FERREIRA, CPF. nº 822.023.896-87, casado com VIRGÍNIA QUEIROZ DE SOUZA, CPF. nº 920.334.745-34; A interessada SOLITEC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA ME, CNPJ. nº 51.136.356/0001-98; JOSEFINA COISAS DE MINAS HOLDING PATRIMONIAL LTDA, CNPJ. nº 32.190.898/0001-02; A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO; A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO; O CREDOR FIDUCIÁRIO BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. nº 60.746.948/0001-12, e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, PROCESSO 1000428-41.2017.8.26.0075**, movida por **MARCOS ALVES CARVALHO** (CPF/MF. nº 073.408.608-35), e sua esposa **MARIÂNGELA GALLONI CARVALHO** (CPF/MF. nº 163.803.098-70).

A Dra. JADE MARGUTI CIDADE, Juíza de Direito da 1ª Vara do Foro de Bertioga/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **Argo Network Leilões** www.argonetworkleiloes.com.br, através do leiloeiro oficial PHILLIPE SANTOS IÑIGUEZ OMELLA, JUCESP nº960, em condições que segue:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BENS:

LOTE 001) "IMÓVEL: Um prédio residencial e seu respectivo terreno, designado lote "B" do projeto desdobro, situado na Rua Araras, nº 72, Vila Monumento, no 12º Subdistrito – Cambuci, Município de São Paulo/SP, medindo 7,00m de frente para o alinhamento predial da referida Rua Araras, por 24,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 6,50m, encerrando a área de 163,00m², confrontando no sentido de quem da referida Rua Araras o olha, do lado direito com a casa nº 62, do lado esquerdo com a casa nº 76 (lote A do projeto), e nos fundos com a casa nº 73 da Rua Erculania. **Contribuinte: 035.037.0054-4; Matrícula 199.940 do 6º CRI/SP; BENFEITORIAS CONFORME AUTO DE AVALIAÇÃO** (fl.1279): consta conforme auto de avaliação, que o imóvel é distribuído em três pavimentos, sendo pavimento **TÉRREO; 1º PAVIMENTO, e 2º PAVIMENTO;** consta conforme R-4, que a proprietária Claudia Cristiane Ferreira, transferiu o imóvel objeto desta matrícula à JOSEFINA COISAS DE MINAS HOLDING PATRIMONIAL LTDA, CNPJ. nº 32.190.898/0001-02; conforme Av.5, a proprietária JOSEFINA COISAS DE MINAS HOLDING PATRIMONIAL LTDA, deu em CAUÇÃO a SOLITEC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA ME, CNPJ. nº 51.136.356/0001-98, para garantia da locação firmada com Claudia Cristiane Ferreira, com início em 08/08/2020 e término em 08/02/2023;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$1.800.000,00 – outubro/2024 (fl.1279/1280);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$1.966.756,36 até 01/09/2026;

ÔNUS: DIVIDA ATIVA: R\$88.949,52; e

IPTU ano 2026: R\$8.820,87 - valores até 10/09/2026;

LOTE 002) "IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA constituída pela 4ª sobreloja ou 4º piso, também, designada 4º pavimento do EDIFÍCIO SION, na Rua Liberdade, nº 47, no 2º Subdistrito – Liberdade, **contribuinte nº 005.039.0061-3**, com área de 118,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 8,00m². **Matrícula 78.058 do 1º CRI/SP; consta conforme AV.14**, penhora do imóvel, no processo 1072544-57.2023.8.26.0100, ação de execução – despesas condominiais, movida por Condomínio Edifício Sion, em trâmite na 14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **valor da dívida: R\$67.318,36 até setembro/2025; AV.15**, registro da penhora exequenda (0,3333333% do imóvel);

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$460.668,09 – maio/2025 (fl.1423/1441);
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$484.114,53 até 01/09/2026;
ÔNUS: DIVIDA ATIVA: R\$8.036,92; e
IPTU ano 2026: R\$1.782,16 - valores até 10/09/2026;

CONDIÇÕES DE VENDA DO LOTE 2: No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (atualizado monetariamente). Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. **No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 66,67% da última avaliação atualizada. DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumprir informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 66,67%, uma vez que é preciso garantir que o coproprietário CLAUDIO CRISTIANO FERREIRA, receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: phillipe@argoleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

LOTE 003) “IMÓVEL: Os direitos da propriedade fiduciária sobre o Apartamento nº 103, localizado no andar térreo ou segundo pavimento do BLOCO SEA, (A), integrante do CONDOMÍNIO SEA GAYA, situado na Rua Vicente Leporace nº 52, no loteamento Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a área real privativa de 122,99m², a área de garagem comum de 36,00m², a área comum de 71,61295m², a área total construída de 230,60295m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 6,14308% do todo, cabendo o direito de uso de três vagas, individuais e indeterminadas, na garagem localizada no subsolo, pela ordem de chegada. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0193-008-003; **Matricula 106.489 do 1º do Registros de Imóveis de Guarujá/SP;** consta conforme R.6, da citada matrícula, que o imóvel foi alienado fiduciariamente ao Banco Bradesco S/A, CNPJ. nº 60.746.948/0001-12; **AV.9,** registro da penhora exequenda; **AV.10,** indisponibilidade dos bens de Claudia Cristiane Ferreira, no processo 10019147620175020464;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$900.000,00 – outubro/2024 (fl.1277);
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$983.378,19 até 01/09/2026;
ÔNUS: DIVIDA ATIVA: R\$149.094,73; e
IPTU ano 2026: R\$17.919,37 - valores até 10/09/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$3.725.141,24 até agosto/2026 (fls.1866/1868);

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no **dia 13 de novembro de 2026, às 14:00 horas,** encerrando-se no **dia 18 de novembro de 2026, às 14:00 horas,** e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no **dia 09 de dezembro de 2026, às 14:00 horas.**

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (atualizado monetariamente). Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do

Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. Desde já, fica consignado que o arrematante deverá efetuar o pagamento de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 NCPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, 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 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. 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 pela 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 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 / (11) 98867-2402; e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; phillipe_omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br**. Ficando a executada **CLÁUDIA CRISTIANE FERREIRA** (RG. nº 38.087.507-X, CPF. nº 822.044.386-34), o cônjuge convivente Miguel Angel Gareppe Garay (CPF. nº 920.703.020-91); OS COPROPRIETÁRIOS CLAUDIO CRISTIANO FERREIRA, CPF. nº 822.023.896-87, casado com VIRGÍNIA QUEIROZ DE SOUZA, CPF. nº 920.334.745-34; A interessada SOLITEC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA ME, CNPJ. nº 51.136.356/0001-98; JOSEFINA COISAS DE MINAS HOLDING PATRIMONIAL LTDA, CNPJ. nº 32.190.898/0001-02; A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO – PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO; A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICIPIO; O CREDOR FIDUCIÁRIO BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. nº 60.746.948/0001-12, 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.**