Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação dos executados **REINALDO FARINA**, RG. nº 2.990.028-SSP/SP, CPF/MF. nº 129.336.608-06, e **SOLANGE URBANO**, RG. nº 7.724.034-SSP/SP, CPF/MF. nº 017.413.018-07; A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICIPIO, e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL, PROCESSO 1014288-09.2024.8.26.0223**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE SERRAT**, CNPJ. sob o nº 52.265.386/0001-67. 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 IÑIGUEZ 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: IMOVEL – Apartamento nº 172, localizado na cobertura ou 19º pavimento do **EDIFÍCIO MONTE SERRAT**, situado à Rua Antonio de Souza nº 87, no distrito, município e comarca de Guarujá, com a área útil de 148,04ms², área comum de 17,02ms²., encerrando a área total construída de 165,06ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,98408% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall, e partes comuns do condomínio; do lado direito com o poço de elevador, hall de circulação do pavimento e partes comuns do condomínio; do lado esquerdo com o recuo da construção na Rua Mário Ribeiro, e nos fundos com o recuo da construção na Rua Antonio de Souza, **contribuinte nº 0-0009-001-062**, **matrícula nº 32004, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP**; consta conforme Av.05, indisponibilidade de bens de Reinaldo Farina; conforme Av.6, penhora do imóvel, no processo 0153600-70.2008.5.15.0114, ação de execução trabalhista, como reclamantes Ministério Público da União e outros, contra Reinaldo Farina, valor da causa: R$2.005.817,38; conforme Av.7, indisponibilidade de bens de Reinaldo Farina, no processo 00085007201643610 5, em trâmite na 1ª Vara Federal de Campinas/SP; e conforme Av.8, registro da penhora exequenda.

AVALIAÇÃO OFICIAL: R$750.000,00 em fevereiro/2026 (evento 50);
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$777.068,88 até 01/10/2026;

ÔNUS: DÉBITOS INSCRITOS NA DIVIDA ATIVA: R$15.567,39 até 07/10/2026;
IPTU ano 2026: R$ 9.617,33 até 07/10/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R$95.454,03 atualizado até 15/10/2026;

DATAS DOS LEILÕES - 1º leilão, que terá início no dia 24 de novembro de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 27 de novembro de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 17 de dezembro 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 lanço. 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 -** Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua 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 Oficio 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 os executados **REINALDO FARINA**, RG. nº 2.990.028-SSP/SP, CPF/MF. nº 129.336.608-06, e **SOLANGE URBANO**, RG. nº 7.724.034-SSP/SP, CPF/MF. nº 017.413.018-07; 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). 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