

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE LUDMILA BAKUMENKO**, CPF. nº 047.611.468-34, representada por seu inventariante **NICOLAI IWANOW**, RG. nº 4.464.062, CPF/MF. nº 673.227.198-91; a interessada **ANASTÁCIA IWANOW VANUCHI**, CPF 673.227.278-00; A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO, eventuais ocupantes, e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, PROCESSO 1000574-50.2022.8.26.0223**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARPOADOR**, CNPJ. sob o nº 57.738.536/0001-26. 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: IMÓVEL – Apartamento nº 301, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do **EDIFÍCIO ARPOADOR**, sito à Estrada do Guaiuba, nº 225, distrito, município e comarca de Guarujá, confrontando na frente com os halls (social e de serviço) do pavimento por onde tem sua entrada, poços dos elevadores e apartamento de nº 302, de um lado com o espaço da área de recuo lateral esquerda, do outro lado com o espaço da área de recuo lateral direita e nos fundos com o espaço da área de recuo frontal; tendo a área útil de 106,30m²., a área comum de 46,30m²., num total de 152,60m²., pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 5,2954% do todo; sendo que a garagem de uso coletivo dos condôminos, localiza-se no andar térreo ou 1º pavimento do referido edifício; **contribuinte nº 1-0011-030-005, matrícula nº 22178, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP;**

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$480.000,00 em julho/2024;

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$531.208,56 até 01/10/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$42.164,26 atualizado até 12/06/2026 (fls.339/342);

ÔNUS: IPTU ano 2026: R\$6.212,10 até 08/10/2026; DÉBITOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA: R\$20.192,36 até 08/10/2026;

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 18 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 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** - 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 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 os executados **ESPÓLIO DE LUDMILA BAKUMENKO**, representada por seu inventariante **NICOLAI IWANOW**, RG. nº 4.464.062, CPF/MF. nº 673.227.198-91; a interessada **ANASTÁCIA IWANOW VANUCHI**, CPF 673.227.278-00; 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