

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação do executado **BANCO SISTEMA S.A** (CNPJ. nº 76.543.115/0001-94); atual denominação do Banco Bamerindus; a ocupante Sra. **HELENA PHILBERT PAVANI** (RG. nº 8.100.733-SSP/SP, CPF.008.272.968-94), bem como seu marido Paulo Passos; os terceiros interessados Sonia Maria Nahas; Jose Eduardo Nahas; A CREDORA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, os terceiros interessados Jose Eduardo Nahas e sua esposa Sonia Maria Nahas e demais interessados, expedido na ação de **COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0003434-66.2007.8.26.0223 controle 461/2007**, requerida por **CONDOMINIO EDIFICIO ÁGUAS CLARAS E AMARALINA** (CNPJ. nº 66.500.588/0001-50). A Dra. GLADIS NAIRA CUVERO, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca do 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 172, localizado no 17º andar do EDIFÍCIO AMARALINA, sito à Rua do Parque, nº 29, distrito, município e comarca de Guarujá, designado por apartamento de cobertura, com a área útil de 253,58ms2., a área comum de 19,96ms2., com a área total de 273,54ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,7647% no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio, confronta pela frente com o espaço de área de recuo intermediária entre os blocos "A" e "B", de um lado com o espaço de área de recuo da Rua do Parque, do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerdo e pelos fundos com o espaço da área de recuo posterior; à unidade residencial autônoma acima descrita, cabe uma vaga para guarda de automóvel na garagem coletiva do edifício, em lugar indeterminado, sujeito a manobrista vaga essa que tem a área útil e comum de 30,05ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1720% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio; cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº zc-0021-010-098, **objeto da matrícula 19261 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP; ÔNUS: DÉBITOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA: R\$97.050,72; IPTU ano 2026: R\$14.330,43, valores até 14/10/2026;**

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$520.709,85 em março de 2014;

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$1.036.100,94 em 01/10/2026;

DÉBITOS CONDOMINIAIS – PROC. 0003434-66.2007.8.26.0223: R\$306.324,11 em 30/06/2026; DÉBITOS CONDOMINIAIS – PROC. 0013844-18.2009.8.26.0223: R\$782.361,89 em 30/06/2026; TOTAL GERAL DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: R\$1.088.686,00 em 30/06/2026 (fls.1.578/1.582);

DATAS DOS LEILÕES - 1º leilão, que terá início no dia 18 de Janeiro de 2027, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 21 de Janeiro de 2027, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 10 de Fevereiro de 2027, 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. Caso não haja propostas para

pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, 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. 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, pelos **Telefones: (11) 95974-0046 / 98867-2402; e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; phillipe_omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br.

Ficando a executada BANCO SISTEMA S.A (CNPJ. nº 76.543.115/0001-94); atual denominação do Banco Bamerindus, a ocupante Sra. **HELENA PHILBERT PAVANI** (RG. nº 8.100.733-SSP/SP, CPF.008.272.968-94), bem como seu marido Paulo Passos; A CREDORA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, 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

GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO