

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação dos requeridos **ESPÓLIO DE GERALDO TIMPANI FILHO**, CPF. nº 934.473.538-72; **MARIA SUELEN SANTOS TIMPANI**, CPF. nº 394.217.788-98; **ZAYDAN TIMPANI**, CPF. nº 387.648.788-99; **ZAYDER TIMPANI** CPF. nº 349.934.198-05; **JULIO CESAR TIMPANI**, CPF. nº 409.340.218-30; A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICIPIO, e demais interessados, expedido nos autos da ação de cobrança – Despesas Condominiais, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0014601-41.2011.8.26.0223**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMBERY** (CNPJ. nº 52.258.019/0001-36). 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:

Apartamento nº 81, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do Edifício Chambery, situado à Rua Mario Ribeiro nº 394, nesta cidade, município, distrito e comarca de Guarujá, confronta de quem de dentro olha, com a Rua Mario Ribeiro, à esquerda com o recuo lateral esquerda do edifício, que por sua vez confronta com o Edifício Aquarela, à direita com o recuo lateral direito do Edifício, que por sua vez confronta com a rua José Maria Gonzales, aos fundos, confronta com o recuo dos fundos do Edifício, que por sua vez confronta com as casas nºs 43 e 45; possui a área real privativa de 181,55m²., a área real comum de 68,19m²., a área real total de 249,74m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 5,268673%. **Contribuinte 0-0028-002-008**. **Matricula nº 36157 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP;**

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$650.000,00 (julho/2016);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$1.047.084,54 até 01/09/2026;

ÔNUS: DIVIDA ATIVA: R\$1.619.096,84 até 14/08/2026;

Vaga indeterminada na unidade autônoma garagem, localizada no sub-solo e pavimento térreo, do Edifício Chambery, situado à Rua Mario Ribeiro nº 394, nesta cidade, município, distrito e comarca de Guarujá, tendo a área real total de 23,21 metros quadrados, e a fração ideal de 0,4610%, estando incluídas na área total as áreas de ocupação, acesso e circulação; a unidade autônoma garage, com capacidade para 34 vagas, localizadas em lugares individuais e indeterminadas, com uso de garagem, encerra uma área real total de 789,14 metros quadrados, com uma fração ideal de 15,674%; confronta no seu todo pela frente de quem de dentro olha com a Rua Mario Ribeiro, à esquerda com o Edifício Aquarela, à direita com a rua José Maria Gonzalez e nos fundos com as casas nºs 43 e 45. **Contribuinte 0-0028-002-032**. **Matricula nº 36158 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP;**

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$50.000,00 (julho/2016);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$80.544,96 até 01/09/2026;

ÔNUS: DIVIDA ATIVA: R\$53.735,31 até 14/08/2026;

Vaga indeterminada na unidade autônoma garagem, localizada no sub-solo e pavimento térreo, do Edifício Chambery, situado à Rua Mario Ribeiro nº 394, nesta cidade, município, distrito e comarca de Guarujá, tendo a área real total de 23,21 metros quadrados, e a fração ideal de 0,4610%, estando incluídas na área total as áreas de ocupação, acesso e circulação; a unidade autônoma garage, com capacidade para 34 vagas, localizadas em lugares individuais e indeterminadas, com

uso de garagem, encerra uma área real total de 789,14 metros quadrados, com uma fração ideal de 15,674%; confronta no seu todo pela frente de quem de dentro olha com a Rua Mario Ribeiro, à esquerda com o Edifício Aquarela, à direita com a rua José Maria Gonzalez e nos fundos com as casas nºs 43 e 45. **Contribuinte 0-0028-002-033. Matrícula nº 36159 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP;**

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$50.000,00 (julho/2016);

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$80.544,96 até 01/09/2026;

ÔNUS: DIVIDA ATIVA: R\$53.735,31 até 14/08/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$1.346.342,71 – agosto/2026 (fls.667/684);

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 – 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 decorrentes de condomínio que não venham a ser satisfeitos com o produto da arrematação do imóvel NÃO serão de responsabilidade do arrematante.** 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 requeridos **ESPÓLIO DE GERALDO TIMPANI FILHO; MARIA SUELEN SANTOS TIMPANI**, CPF. nº 394.217.788-98; **ZAYDAN TIMPANI**, CPF. nº 387.648.788-99; **ZAYDER TIMPANI** RG. nº 61.860.078; **JULIO CESAR TIMPANI**, CPF. nº 409.340.218-30; A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUARUJÁ – ADVOCACIA GERAL DO MUNICIPIO, e demais interessados, 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