

EDITAL DE 1º e 2º leilão do bem imóvel abaixo descrito e para INTIMAÇÃO do executado EDUARDO ROSA DE SOUZA (RG nº 12.362.160, CPF. nº 009.640.958-40), A TITULAR DE DOMÍNIO AGRO PECUARIA ROSA DE FRANÇA LTDA (CNPJ. nº 49.037.302/0001-23); A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS – PROCURADORIA DO MUNICÍPIO; e demais interessados, expedido nos autos da ação de Extinção de Condomínio, ora em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida por **VERA LÚCIA RAMOS** (CPF. nº 073.971.538-01), **PROCESSO 0042746-26.2019.8.26.0224.** A DOUTORA BRUNA ONIELLE PINHEIRO ALVES, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da Lei, nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ARGO NETWORK LEILÕES**, pelo Leiloeiro **PHILLIPE SANTOS INIGUEZ OMELLA - JUCESP 960**, através do site www.argonetworkleiloes.com.br, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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: Prédio Residencial na Rua Carlos Eduardo Nunes, nº 08 (atual), antigo nº 201, esquina com a Rua Araguinha, em Guarulhos/SP, com a área construída de 226,18m², e seu terreno constituído pelo lote 09-B, da quadra 32, do loteamento denominado "Jardim Rosa de França", medindo: 8,00 metros de frente para a Rua Carlos Eduardo Nunes, por 22,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 8,00 metros, encerrando a área de 176,00m², Descrito na Inscrição Cadastral 083.45.33.0149.00.000, código do cadastro: 104943, descrito em maior área na Transcrição 1.052, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$812.000,00 - abril/2024;

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$905.675,31 até 01/08/2026;

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$42.080,40 até 01/08/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$56.573,60 – março/2021 (fls.68/70);

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia **05 de outubro de 2026**, às **14:00 horas**, encerrando-se no dia **08 de outubro de 2026**, às **14:00 horas**, e, para eventual **segundo leilão**, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia **28 de outubro 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 70% 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. 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. **PAGAMENTO PARCELADO** - 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 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso

se trate de imóvel de incapaz. **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. **DA PREFERÊNCIA** - Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. **Parágrafo único.** Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o 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 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. 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**. Ficando o executado **EDUARDO ROSA DE SOUZA** (RG nº 12.362.160, CPF. nº 009.640.958-40), A TITULAR DE DOMÍNIO AGRO PECUÁRIA ROSA DE FRANÇA LTDA (CNPJ. nº 49.037.302/0001-23); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS – PROCURADORIA 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). 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.**