

Edital de 1º e 2º Leilão dos **DIREITOS AQUISITIVOS** dos executados sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **JEFFERSON DE OLIVEIRA CAVALCANTI** (RG nº 30096996-X, CPF nº 299.442.718-45); e sua esposa **VIVIAN RAMOS SANTOS** (RG. nº 440064090, CPF. nº 303.792.698-80); A CREDORA FIDUCIARIA CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (CNPJ. nº 00.360.305/0001-04); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**; e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, PROCESSO 1005585-65.2019.8.26.0223**, requerida por **CONJUNTO HABITACIONAL SANTO AMARO A5** (CNPJ. nº 00.034.626/0001-19). 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:

BEM: IMOVEL – OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O Apartamento nº 13C, tipo “A”, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do prédio nº 305 da Rua Valdomiro Macário, com entrada pelo Módulo “C”, integrante do Conjunto Habitacional Santo Amaro I, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá, com a área útil de 56,41ms2, e área comum de 24,34ms2, perfazendo a área total construída de 80,75ms2, pertencendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,416667%, correspondente a 49,0773ms2, confrontando pela frente onde tem sua entrada, com o hall de circulação, escada e área livre entre as alas do prédio, pelo lado direito com o apartamento de final “1”, e nos fundos com a área de recuo deste prédio em relação ao prédio nº 275; **Contribuinte 6-0574-001-219. Matrícula nº 30.642 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP**; consta conforme Av.11, que a Rua Sem Denominação, é atualmente denominada Rua Valdomiro Macário; conforme R.19, que o imóvel foi alienado fiduciariamente a CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (CNPJ. nº 00.360.305/0001-04); **AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$180.000,00 (novembro/2021); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$227.569,35 (agosto/2026);**

DÉBITO EXEQUENDO: R\$61.714,60 até 17/08/2026 (fls.539/540);

ÔNUS: IPTU ano 2026: R\$1.711,90; DIVIDA ATIVA: R\$24.933,85 até 20/08/2026;

SALDO DEVEDOR CREDOR FIDUCIÁRIO (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF): R\$301.789,20 até março/2026 (fls.501/518);

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 22 de outubro de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 26 de outubro de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 16 de novembro 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% do valor da avaliação (2º leilão). 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). Registre-se, que eventual arrematante não se tornará o proprietário do imóvel, mas titular dos direitos aquisitivos, subrogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, ora executado. **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, 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** - Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. 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. 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, pelo telefone (11)2338-0211 e e-mail: contato@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Ficando os executados; A CREDORA FIDUCIARIA CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (CNPJ. nº 00.360.305/0001-04); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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). 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