



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GARÇA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **SOLON BORGES, MÁRCIA BORGES ORTEGA, ESPÓLIO DE JOSÉ ARNALDO ORTEGA**, representado por **BIANCA BORGES ORTEGA, DIEGO BORGES ORTEGA** e interessado(s) credora **JULIANA FONTES DOS SANTOS**. O Dr. **VICTOR GAVAZZI CESAR**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Garça, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0003148-91.2006.8.26.0201** - ajuizado por **BANCO BRADESCO S.A.** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 16:15 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 16:15 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada





através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UMA GLEBA DE TERRAS, situada no perímetro urbano do distrito de Bertioiga desta Comarca, que assim se descreve e confronta: Começa no ponto A situado no alinhamento do lado esquerdo da Rodovia Rio-Santos (BR-101), junto à divisa com a propriedade Sítio São Lourenço Pequeno, dos Irmãos Pinto; do ponto A segue em linha reta segundo o rumo 15º 55' 21" SE, numa extensão de 395,36 metros, até atingir o ponto 1; do ponto 1, segue em linha reta, segundo o mesmo rumo numa extensão de 1.210,00 metros, até atingir o ponto B; do ponto B, segue em linha reta, segundo o rumo 15º 59' 20" SE, numa extensão de 65,20 metros, até atingir o ponto C; do ponto C, segue em linha reta, segundo o rumo 15º 07' 20" SE, numa extensão de 185,10 metros, até atingir o ponto D; do ponto D, segue em linha reta, segundo o rumo 15º 06' 20" SE, numa extensão de 131,33 metros, até atingir o ponto E; confronta nesse trecho (A-1, B, C, D, E), com a propriedade Sítio São Lourenço Pequeno, dos Irmãos Pinto. No ponto E, quebra à direita e segue pela linha do Jundú da Praia de São Lourenço, em linha sinuosa, numa extensão de 4.767,57 metros, até atingir o ponto F, confrontando neste trecho (E-F) com a Faixa de Marinha da Praia de São Lourenço. No ponto F, quebra à direita e segue em linha reta, segundo o rumo 14º 53' 11" NW, numa extensão de 415,70 metros, até atingir o ponto G; do



ponto G, segue em linha reta, segundo o rumo 15° 07' 08" NW, numa extensão de 279,30 metros, até atingir o ponto H; confronta neste trecho (F-G-H), com propriedade de Arquimedes Bava. No ponto H, quebra à esquerda e segue em linha reta, segundo o rumo 85° 18' 45" SW, numa extensão de 56,04 metros, até atingir o ponto I, confrontando ainda neste trecho (H-I) com a mesma propriedade; no ponto I quebra à direita e segue em linha reta, segundo o rumo 16° 18' 45" NW, numa extensão de 1.915,62 metros, até atingir o ponto J, localizado no alinhamento do lado esquerdo da Rodoviária Rio-Santos (BR-101); confronta neste trecho (I-J) com propriedades de Praias Paulistas S/A e Cia Fazenda Acaraú. No ponto J quebra à direita e segue pelo alinhamento do lado esquerdo da Rodovia Rio-Santos (BR-101), segundo o rumo 72° 29' 55" NE, numa extensão de 4.616,16 metros, até atingir o ponto A, inicial desta descrição, confrontando neste trecho (J-A) com o leito da Rodovia Rio-Santos (BR-101), encerrando a área de 8.849.164,64m². **DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO IMÓVEL DE ALTO PADRÃO.** A área total do terreno é 990,00m² (Frente: 30,00 metros x Profundidade: 33,00 metros) Parte integrante da Matrícula nº 16.226, do Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP. Sobre o terreno descrito anteriormente encontra-se edificado uma construção residencial, em ótimo estado de conservação e manutenção, apresentando área construída total de aproximadamente 713,64m². Parte Térrea: - Sala com sete amplos ambientes, mais escritório amplo à parte; - Varanda que sai para a piscina; - Cozinha ampla; - Despensa ampla; - Lavanderia; - Garagem para 8 carros; - Piscina; - Área gourmet com churrasqueira, forno, fogão, banheiro, mais quarto de despejo; - Casa para caseiro ou hóspedes, com dois quartos, banheiro, cozinha e sala; - Jardins; Parte Superior: - Hall de distribuição, contendo uma sala de estar; - Cinco suítes grandes, todas com closet, sendo três com hidromassagem e ar condicionado; - Amplas varandas que saem dos quartos. Obs: terreno em rua muito larga (visto que é mais valorizado); Fornecimento de energia e água: Fornecimento a gás ou elétrico. **Matriculado no 1º CRI de Santos sob o nº 16.226 (área maior).** **OBS: O presente imóvel não possui matrícula individual, apenas de área maior.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res. Alto Padrão, 990,00m², 713,64m², Riviera de São Lourenço, Bertioga/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Passeio do Ipê, 380, Lotes 24 e 25, Quadra A, Módulo 26, Riviera de São Lourenço, Bertioga/SP.

ÔNUS: Não constam ônus referente ao respectivo bem na matrícula de área maior.

OBS: Há Agravo de Instrumento Interposto em 18/08/2025 (número do AI não informado nestes autos) em 19/08/2025.

Agravo de Instrumento nº 2305769-76.2023.8.26.0000 – que tramita perante a 12ª Câmara de Direito Privado (ultimo andamento em 15/05/2025 (Julgado).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 8.473.000,00 (oito milhões e quatrocentos e setenta e três mil reais) para jun/2025 (conf.fls.2224-2279/2369-2377).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.811.613,14 (oito milhões e oitocentos e onze mil e seiscentos e treze reais e quatorze centavos) para mai/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.





Victor Gavazzi Cesar

MM^a. Juiz(a) de Direito da 1^a Vara Cível da Comarca de Garça-SP.

