

EDITAL DE 1º e 2º leilão do bem imóvel abaixo descrito e para INTIMAÇÃO da executada SIMONE VICTORINO ESTEVES BORBA (RG. nº 27.013.077-9, CPF. nº 251.057.118-40), o coproprietário RUBENS BORBA JUNIOR (RG. nº 19.557.673, CPF. nº 140.613.818-57); A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA DE PRAIA GRANDE - SECRETARIA DE FINANÇAS; O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI, CNPJ Nº 04.173.215/0001-65, e demais interessados, expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, movida por JONATHAN WILLIAM DE ARAÚJO VERÍSSIMO (CPF. nº 427.809.148-66), PROCESSO 1038951-03.2023.8.26.0564.

A Doutora Carolina Nabarro Munhoz Rossi, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da Lei, nos termos dos artigos 879, inciso II, e 881, do Código de Processo Civil, observando-se os requisitos do Provimento 1625/2009, **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 – Apartamento 22, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento do **RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI**, situado na Rua Salvador Molinari, 223, na Vila Caiçara, no lugar denominado Pedro Tacques, nesta cidade, com a área útil de 59,550m², área comum de 29,1515m², área total de 88,701m², e a fração ideal no todo do terreno correspondente a 7,301%. **Cadastro na Prefeitura local nº 2.07.05.050.009.0022; Matrícula 90.501 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP; conforme Av.05**, penhora do imóvel no processo 0012522-59.2018.8.26.0477, ação de execução, movida pelo Condomínio Residencial Ilha De Capri (CNPJ. nº 04.173.215/0001-65), em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Praia Grande/SP; e **conforme Av.6**, registro da penhora exequenda; Não consta nos autos recurso pendente de julgamento. **DEPOSITÁRIA: SIMONE VICTORINO ESTEVES BORBA.**

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$387.211,36 – abril/2026.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$393.079,62 até 01/06/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$206.558,18 até fev./2026 (fls.251/254).

ÔNUS: DÍVIDA ATIVA: R\$157.040,05 até 18/06/2026;

Artigo 843 NCPC - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 16 de outubro de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 21 de outubro de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 10 de novembro de 2026, às 14:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação, devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão, 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 avaliação devidamente

atualizada até o mês da data designada para o 2º leilão. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. **PAGAMENTO A VISTA:** O arrematante deverá efetuar o pagamento de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). **PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES:** Os interessados em adquirir o imóvel em prestações, deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895). Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), 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, 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:** 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 CPC). **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. **DESISTÊNCIA ou ACORDO EXTRAJUDICIAL:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. **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 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 "Ad Corpus", 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 CPC). 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 **SIMONE VICTORINO ESTEVES BORBA** (RG. nº 27.013.077-9, CPF. nº 251.057.118-40), o coproprietário **RUBENS BORBA JUNIOR** (RG. nº 19.557.673, CPF. nº 140.613.818-57); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA DE PRAIA GRANDE - SECRETARIA DE FINANÇAS, O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI, CNPJ Nº 04.173.215/0001-65**, 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.