

Edital de 1º e 2º Leilão dos **DIREITOS** sobre o bem imóvel e para INTIMAÇÃO dos executados **ADRIANA DE SOUZA BRAZ** (CPF. nº 097.913.648-26), e **ANTONIO CÉSAR DOS SANTOS NETO** (CPF. nº 133.744.388-30), sua esposa **LÚCIA HELENA APARECIDA VASCONCELOS NETO** (CPF. nº 172.886.018-03); A TITULAR DE DOMÍNIO CONSTRUTEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ. 09.471.237/0001-25); O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INNOVARE (CNPJ. nº 21.411.321/0001-59), A PREFEITURA DE PREFEITURA MUNICIPAL DE BERTIOGA – SECRETARIA DA FAZENDA, e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0001643-98.2019.8.26.0075**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUBENS PAIVA** (CNPJ/MF. nº 05.196.319/0001-58).

A Dra. JADE MARGUTI CIDADE, Juíza de Direito da 1ª Vara do Foro de Bertioga/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:

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: Os **DIREITOS** sobre o imóvel, a saber: **IMÓVEL:** Apartamento nº 107, localizado no 1º pavimento e mezanino do 1º pavimento, do EDIFÍCIO INNOVARE, situado na Av. Anchieta nºs 1.291, 1.295, 1.297, esquina com a Rua Antonio Rodrigues de Almeida, nº 442, 448, 450, 454, 458 e 468, com acesso pelo nº 450 da Rua Antonio Rodrigues de Almeida, no loteamento denominado JARDIM LIDO, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, possuindo a área real privativa de 88,62m², área real comum de 52,40m², área real total de 141,02m², fração ideal de 3,69%, confrontando no primeiro piso de quem olha da Rua Antonio Rodrigues de Almeida para o imóvel, pela frente com o recuo da mencionada rua, do lado esquerdo com o recuo com o lote 12 da quadra 14, do lado direito com primeiro piso do apartamento nº 108 e nos fundos com o primeiro piso do apartamento nº 106 e no segundo piso, pela frente como recuo da Rua Antonio Rodrigues de Almeida, do lado esquerdo com o recuo com o lote 12 da quadra 14, do lado direito com o segundo piso do apartamento nº 108 e nos fundos com o segundo piso do apartamento nº 106. É vinculada ao apartamento a vaga coberta sob nº 37, com capacidade para dois carros, localizada no subsolo. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga – Estância Balneária sob nº 13.027.001.015; matrícula nº 81.746, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$700.000,00 - outubro/2025 (fl.1239); **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$726.219,11 até 01/09/2026;

SALDO DEVEDOR junto a CREDORA CONSTRUTEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ. 09.471.237/0001-25): **R\$71.735,35** até março/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: (R\$147.281,87 até março/2026).

DÉBITOS CONDOMINIAIS – (PROC. 1001032-89.2023.8.26.0075): R\$119.646,20 – março/2026 (fls.1311/1315);

DÉBITOS DE IPTU – exercícios: 2022, 2023, 2024, 2025 e 2026: R\$23.745,50 até 01/09/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia **23 de outubro de 2026, às 14:00 horas**, encerrando-se no dia **29 de outubro de 2026, às 14:00 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia **18 de novembro 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 60% 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. Desde já, fica consignado que 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). 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. 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, 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 – 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. 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 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 **telefones: (11) 95974-0046 / (11) 98867-2402; e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; phillipe_omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Ficando os executados **ADRIANA DE SOUZA BRAZ** (CPF. nº 097.913.648-26), e **ANTONIO CÉSAR DOS SANTOS NETO** (CPF. nº 133.744.388-30), sua esposa **LÚCIA HELENA APARECIDA VASCONCELOS NETO** (CPF. nº 172.886.018-03); A TITULAR DE DOMÍNIO CONSTRUTEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ. 09.471.237/0001-25); O

CONDOMINIO EDIFÍCIO INNOVARE (CNPJ. nº 21.411.321/0001-59), A PREFEITURA DE PREFEITURA MUNICIPAL DE BERTIOGA – SECRETARIA DA FAZENDA, 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.**