

Edital de 1º e 2º Leilão dos **DIREITOS AQUISITIVOS da PARTE EXECUTADA** sobre o bem imóvel e para intimação do executado **FRANCISCO AMÉRICO BENTO DA SILVA** (RG. nº 20.885.500-SSP/SP, CPF. nº 080.201.648-04), bem como sua esposa **ERMÍNIA FELISBERTO DA SILVA** (RG. nº 16.798.725-SSP/SP, CPF. nº 069.473.478-07); **A CREDORA FIDUCIÁRIA R.G.S. TERRAMAR CONSTRUTORALTD** (CNPJ. nº 04.104.573/0001-16), seu repres. legal **REINALDO GOMES DA SILVA** (CPF. nº 885.491.198-49); O credor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RES. VILA DO CONDE** (CNPJ. nº 15.744.126/0001-48), **O MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE - SECRETARIA DE FINANÇAS - PROCURADORIA FISCAL**, e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0007114-10.2024.8.26.0564**, movida por **VERA LUCIA APUD** (RG. nº 4.865.204-0, CPF. nº 064.043.118-60). A Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, etc., nos termos dos artigos 879, inciso II, e 881 do Código de Processo Civil, observando-se os requisitos do Provimento 1625/2009. **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: Direitos aquisitivos da parte executada decorrentes do negócio jurídico de alienação fiduciária sobre o imóvel, a saber: Apartamento número 134, localizado no pavimento de cobertura do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILA DO CONDE**, situado na Rua Itararé, número 252, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 194,7500m², área comum de 82,6901m², área construída de 277,4401m² e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 2,5974% do todo, confrontando pela frente, por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, com um dos elevadores e com o apartamento duplex número 133, do lado esquerdo com a área de recuo dos fundos do prédio, do lado direito com o apartamento duplex número 131, e nos fundos com a área de recuo lateral do prédio, e internamente com o duto, cabendo-lhe o direito ao uso de três vagas na garagem coletiva do edifício, para guarda de três veículos de passeio, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado. **Imóvel objeto de matrícula nº 163.064 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande – SP. Inscrição Cadastral: 202070680050134;**

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Obs.: Registre-se, desde já, a fim de evitar futuras indagações, que eventual arrematante não se tornará o proprietário do imóvel, mas titular de tais direitos aquisitivos, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, ora executado. (fls.270/271).

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$1.700.000,00 – janeiro/2026 (fl.304);

DÉBITO EXEQUENDO – R\$815.986,32 até 04/02/2025 (fl.142).

SALDO DEVEDOR junto a CREDORA FIDUCIÁRIA: R\$99.077,97 – 22/04/2025 (fls.232);

DÉBITOS CONDOMINIAIS (PROC. 1010829-76.2025.8.26.0477): R\$31.369,54 até 17/06/2025;

DÍVIDA ATÍVA: R\$267.584,43 até 21/02/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia **28 de abril de 2026, às 14:00 horas**, encerrando-se no dia **04 de maio de 2026, às 14:00 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia **25 de maio 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 – 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, de uma única vez, no prazo de até 24 horas do término 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).

PAGAMENTO PARCELADO – 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.

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 DO LEILÃO 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 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, 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 do efetivo leilão. 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 e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Fica o executado **FRANCISCO AMÉRICO BENTO DA SILVA** (RG. nº 20.885.500-SSP/SP, CPF. nº 080.201.648-04), bem como sua esposa **ERMÍNIA FELISBERTO DA SILVA** (RG. nº 16.798.725-SSP/SP, CPF. nº 069.473.478-07); **A CREDORA FIDUCIÁRIA R.G.S. TERRAMAR CONSTRUTORA LTDA** (CNPJ. nº 04.104.573/0001-16), seu repres. legal **REINALDO GOMES DA SILVA** (CPF. nº 885.491.198-49); O credor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RES. VILA DO CONDE** (CNPJ. nº 15.744.126/0001-48), **O Município da Estância Balneária de Praia Grande - SECRETARIA DE FINANÇAS - PROCURADORIA FISCAL**, 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.**