

EDITAL DE 1º e 2º leilão do bem imóvel abaixo descrito e para INTIMAÇÃO dos executados ANGELA MARIA VELLO ou ANGELA MARIA LEITE (RG. nº 26.278.833-0, CPF. nº 180.382.898-62), ANTONIO EDUARDO VELLO (RG. nº 14.038.610-5, CPF. nº 056.330.468-54); GUIOMAR VELLO ou GUIOMAR TASSINO (RG. nº 25.384.219-0, CPF. nº 161.725.088-06); SOLANGE VELLO ou SOLANGE VELLO DA SILVA (RG. nº 16.702.472-SSP/SP, CPF. nº 178.571.088-55); ESPÓLIO DE MARIA DE PAULA VELLO, representada pela Inventariante GUIOMAR VELLO; MARIA ANGÉLICA VELLO (RG. nº 11.201.982-1, CPF. nº 124.317.248-75); os interessados DEOLINDA APARECIDA DOS SANTOS VELLO (CPF. nº 178.571.058-30); CLAUDIO APARECIDO DA SILVA (CPF. nº 008.905.598-56); SANDRO TASSINO (CPF. nº 166.793.608-54); EDUARDO TASSINO (CPF. nº 263.833.448-03); THIAGO TASSINO (CPF. nº 327.489.338-26); JOSÉ JONATAN BARBOSA LEITE (CPF. nº 654.660.988-68); A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ - SECRETARIA DE FINANÇAS; e demais interessados, expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, movida por CAIO CÉSAR MARCOLINO (CPF. nº 264.647.358-37), PROCESSO 1020492-50.2023.8.26.0564.

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 – O Prédio nº 272 da Rua São Francisco, e respectivo terreno constituído pelo lote nº 08, da quadra nº 35, da Vila Valparaíso, medindo o terreno 10,00m de frente (atualmente 5,00m), por 40,00m da frente aos fundos, de forma retangular, perfazendo uma área de 400,00m² (atualmente 200,00m²), confronta pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 07, prédio nº 262 da Rua São Francisco; pelo lado esquerdo com o lote nº 09, prédio nº 282 da Rua São Francisco, e prédios nºs 163, 159, 155 e 141 da Rua Andradina; e, pelos fundos, com o prédio nº 407 da Rua Adolfo Laves **Classificação Fiscal na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº 17.065.061. Matrícula 117.285 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP; consta conforme AV.3, Desmembramento – Por escritura de 12 de setembro de 2011, do 4º Tabelião de Notas desta cidade, livro 537, folhas 094/096, do alvará nº 342/2011, expedido pela Prefeitura Municipal de Santo André, aos 15 de Agosto de 2011, parte do imóvel (terreno com 200,00m²), foi desmembrado, conforme matrícula hoje feita sob nº 120.487; conforme Av.04, registro da existência da ação exequenda; e conforme Av.5, registro da penhora exequenda; Não consta nos autos recurso pendente de julgamento. DEPOSITÁRIO: OS EXECUTADOS.** De acordo com o lançamento do IPTU acima, o imóvel possui área construída de 173,00m², o que corresponde à construção principal, que possui idade de construção estimada de 14 anos conforme data do desmembramento do terreno.

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$645.000,00 – janeiro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$159.528,98 até abril/2026 (fls.662/665).

DEBITOS TRIBUTÁRIOS: conforme consulta realizada em 15/04/2026 no site da Prefeitura de Santo André, não constam débitos inscritos na dívida ativa;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 14 de julho de 2026, às 14h00, encerrando-se no dia 17 de julho de 2026, às 14h00, e, para eventual 2º leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando-se no dia 06 de agosto de 2026, às 14h00.

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 os executados **ANGELA MARIA VELLO** ou **ANGELA MARIA LEITE** (RG. nº 26.278.833-0, CPF. nº 180.382.898-62), **ANTONIO EDUARDO VELLO** (RG. nº 14.038.610-5, CPF. nº 056.330.468-54); **GUIOMAR VELLO** ou **GUIOMAR TASSINO** (RG. nº 25.384.219-0, CPF. nº 161.725.088-06); **SOLANGE VELLO** ou **SOLANGE VELLO DA SILVA** (RG. nº 16.702.472-SSP/SP, CPF. nº 178.571.088-55); **ESPÓLIO DE MARIA DE PAULA VELLO**, representada pela Inventariante **GUIOMAR VELLO**; **MARIA ANGÉLICA VELLO** (RG. nº 11.201.982-1, CPF. nº 124.317.248-75); os interessados **DEOLINDA APARECIDA DOS SANTOS VELLO** (CPF. nº 178.571.058-30); **CLAUDIO APARECIDO DA SILVA** (CPF. nº 008.905.598-56); **SANDRO TASSINO** (CPF. nº 166.793.608-54); **EDUARDO TASSINO** (CPF. nº 263.833.448-03); **THIAGO TASSINO** (CPF. nº 327.489.338-26); **JOSÉ JONATAN BARBOSA LEITE** (CPF. nº 654.660.988-68); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ - SECRETARIA DE FINANÇAS**; 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.