

Edital de 1º e 2º Leilão dos Direitos sobre os bens imóveis e para intimação da executada **BFBA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A** (CNPJ. nº 44.394.559/0001-19), bem como seu representante legal; **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS** (CNPJ. nº 68.020.916/0001-47), e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0000820-85.2023.8.26.0075**, movida pela **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA** (CNPJ/MF. nº 52.250.859/0001-52), move contra **BFBA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**.

A Dra. JADE MARGUTI CIDADE, Juíza de Direito da 1ª Vara do Foro de Bertioiga/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** levará a leilão os bens imóveis abaixo descritos, 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:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BENS IMÓVEIS:

1) IMÓVEL – Os Direitos sobre o um lote de terreno, sob nº 07, da quadra JL, situado na Praça de Retorno da Rua JL, no loteamento denominado Guaratuba, no perímetro urbano do distrito de Bertioiga desta Comarca, medindo: 5,49 metros em curva de frente; 28,70 metros em reta da frente aos fundos, de ambos os lados e 20,51 metros em curva nos fundos, encerrando a área de 373,23ms²., confrontando: pela frente com a mencionada praça; do lado direito de quem da frente para o terreno olha, com o lote nº 08; do lado esquerdo com o lote nº 06 e nos fundos com a área livre comum. **Inscrição do Imóvel: 98.101.095.000; MATRICULA 20.627 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP**; consta conforme Av.4, registro da penhora exequenda;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$ R\$243.333,33 – janeiro/2026;
ÔNUS: DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$37.017,44 até 18/05/2026;

2) IMÓVEL – Os Direitos sobre o um lote de terreno, sob nº 06, da quadra JL, situado na Praça de Retorno da Rua JL, no loteamento denominado Guaratuba, no perímetro urbano do distrito de Bertioiga desta Comarca, medindo: 5,49 metros em curva de frente; 28,70 metros em reta da frente aos fundos, de ambos os lados e 20,51 metros em curva nos fundos, encerrando a área de 373,23ms²., confrontando: pela frente com a mencionada praça; do lado direito de quem da frente para o terreno olha, com o lote nº 07; do lado esquerdo com o lote nº 05 e nos fundos com a área livre comum. **Inscrição do Imóvel: 98.101.094.000; MATRICULA 20.651 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP**; consta conforme Av.4, registro da penhora exequenda;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$243.333,33 – janeiro/2026;
ÔNUS: DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$40.897,33 até 18/05/2026;

3) IMÓVEL – Os Direitos sobre o um lote de terreno, sob nº 11, da quadra JE, situado na Praça de Retorno da Rua JE, no loteamento denominado Guaratuba, no perímetro urbano do distrito de Bertioiga desta Comarca, medindo: 11,50 metros em curva de concordância e reta de frente; 20,40 metros em reta do lado direito; 28,70 metros em reta do lado esquerdo e 25,76 metros em curva nos fundos encerrando a área de 416,34ms²., confrontando: pela frente com a mencionada praça; do lado direito de quem da frente para o terreno olha, com a rua JE; do lado esquerdo com o lote nº 10 e nos fundos com a área livre comum. **Inscrição do Imóvel: 98.101.055.000; MATRICULA 20.618 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP**; consta conforme Av.4, registro da penhora exequenda;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$350.000,00 – janeiro/2026;
ÔNUS: DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$71.781,30 até 18/05/2026;

4) IMÓVEL – Os Direitos sobre o um lote de terreno, sob nº 01, da quadra JE, situado na Praça de Retorno da Rua JE, no loteamento denominado Guaratuba, no perímetro urbano do distrito de Bertiooga desta Comarca, medindo: 11,50 metros em curva de concordância e reta de frente; 28,70 metros em reta do lado direito; 20,40 metros em reta do lado esquerdo e 25,76 metros em curva nos fundos encerrando a área de 416,34ms²., confrontando: pela frente com a mencionada praça; do lado direito de quem da frente para o terreno olha, com o lote nº 02; do lado esquerdo com a rua JE e nos fundos com a área livre comum. **Inscrição do Imóvel: 98.101.045.000; MATRICULA 20.617 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP;** consta conforme Av.4, registro da penhora exequenda;

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$350.000,00 – janeiro/2026;
ÔNUS: DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$61.761,86 até 18/05/2026;

DÉBITO EXEQUENDO – lote 07: R\$110.744,18 até janeiro/2025 (fls.180/184).
DÉBITO EXEQUENDO – lote 06: R\$106.077,13 até janeiro/2025 (fls.174/179).
DÉBITO EXEQUENDO – lote 11: R\$106.077,13 até janeiro/2025 (fls.168/173).
DÉBITO EXEQUENDO – lote 01: R\$106.665,70 até janeiro/2025 (fls.162/167).

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia **08 de julho de 2026**, às 14:00 horas, encerrando-se no dia **13 de julho de 2026**, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia **03 de agosto 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. 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. **PAGAMENTO PARCELADO** - 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 atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, 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. **DO 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 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. 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](tel:(11)95974-0046); [e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; phillipe_omella@yahoo.com.br](mailto:phillipe@argoleiloes.com.br). Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Ficando a executada **BFBA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A** (CNPJ. nº 44.394.559/0001-19), bem como seu representante legal; **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS** (CNPJ. nº 68.020.916/0001-47), 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.**