Edital de 1º e 2º Leilão da fração ideal correspondente a **25% (vinte e cinco por cento)** dos direitos aquisitivos pertencente a executada do bem imóvel e para intimação da executada **VALÉRIA PEQUENO DA SILVA CALDAS** (RG n° 38.394.965-1, CPF. nº 331.318.208-96); **A INTERESSADA FRANCISCA BARBOSA DA SILVA (CPF. nº 040.567.938-67); A TITULAR DE DOMINIO COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ. nº 50.214.014/0001-86**, e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **PROCESSO 0000571-50.2024.8.26.0609**, movida por **DOUGLAS ANDRÉ CALDAS** (RG. nº 32.777.506-3, CPF. nº 275.480.848-54). A Dra. Carolina Conti Reed, Juíza de Direito da Vara de Família e Sucessões do Foro da Comarca de Taboão da Serra/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: IMÓVEL – Fração Ideal correspondente a 25% (vinte cinco por cento) dos direitos aquisitivos sobre o imóvel localizado na Rua Corumbataí, nº 80, Vila Virginia, Itaquaquecetuba/SP, CEP.08576-290, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 125,00m^2 de terreno, e 216,00m^2 de área construída. **EDIFICAÇÃO**: consta conforme avaliações juntadas no processo, que sobre o terreno foram edificadas 06 (seis) casas individuais, cada uma com metragem de 36m^2, com janelas frontais e laterais, possuindo um corredor de 1,00 metro, revestido com pisos cerâmicos em todos os cômodos bem como uma vaga de garagem. **Inscrição Imobiliária: 44453-53-09-0293-02-000.4. IdFisico 122915, descrito em maior área na Matrícula 60.776, do Oficial de Registro de Imóveis de Poá/SP**;

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL (25%): R$137.500,00 - fevereiro/2026;
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$142.918,51 até 01/11/2026;

DÉBITO EXEQUENDO: R$195.938,00 até 04/03/2024 (fls.377);

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: não constam;

DATAS DOS LEILÕES – O 1º leilão terá início no dia 21 de janeiro de 2027, às 15h00, encerrando-se no dia 27 de janeiro de 2027, às 15h00. Não havendo arrematação, o 2º leilão terá prosseguimento sem interrupção, com encerramento previsto para o dia 16 de fevereiro de 2027, às 15h00.

CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou maior que a avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% (oitenta por cento) da última avaliação atualizada (2º leilão). A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. **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. **Artigo 843 CPC** - 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 a sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. **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). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E FORMA DE PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Público Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço total da arrematação, não incluído no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado à vista, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, mediante depósito ou transferência bancária diretamente ao leiloeiro, em conta de sua titularidade, cujos dados serão encaminhados ao arrematante por e-mail, observadas eventuais determinações judiciais. A desistência injustificada, o inadimplemento ou o descumprimento das condições da arrematação por fato imputável ao arrematante não implicarão restituição automática da comissão, sem prejuízo das penalidades legais cabíveis e das determinações do Juízo. Na hipótese de desfazimento da arrematação por decisão judicial, por motivo não imputável ao arrematante, a restituição da comissão observará a legislação aplicável e as determinações do Juízo, resguardado ao leiloeiro o direito de requerer o ressarcimento das despesas comprovadamente realizadas, quando cabível. Em caso de acordo entre as partes, remição da execução, suspensão ou cancelamento do leilão após o início dos trabalhos do leiloeiro, ficará resguardado seu direito de requerer o ressarcimento das despesas comprovadamente realizadas e eventual remuneração pelos serviços efetivamente prestados, observadas as disposições legais aplicáveis e as determinações judiciais. A responsabilidade pelo pagamento será atribuída conforme a legislação pertinente e a decisão do Juízo. **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. 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 Oficio onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelos telefones **(11) 95974-0046 / 98867-2402;** e **e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; phillipe_omella@yahoo.com.br**. Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br**. Ficando a executada **VALÉRIA PEQUENO DA SILVA CALDAS** (RG n° 38.394.965-1, CPF. nº 331.318.208-96); **A INTERESSADA FRANCISCA BARBOSA DA SILVA (CPF. nº 040.567.938-67); A TITULAR DE DOMINIO COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ. nº 50.214.014/0001-86**, 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**.

Eu, Osmar Makio Kowata, Coordenador.