

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação dos executados **VICHENZA SOLUÇÕES EM ILUMINAÇÃO LTDA** (CNPJ. nº 07.073.546/0001-11); **JOÃO SINVAL CALTRAN** (CPF. nº 045.268.268-12); **PHELIPE DE AMORIM CALTRAN** (CPF. nº 338.190.698-44); **ELIANA DE AMORIM** (CPF. nº 063.934.308-26); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA – SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**; e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, PROCESSO 1002716-38.2019.8.26.0609**, movida por **DJF FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** (CNPJ. nº 35.880.735/0001-31). O Dr. LUIZ HENRIQUE LOREY, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **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 – Um terreno situado na Estrada da Pedreira Mariutti, em zona urbana, no Bairro do Potuverá, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, contendo uma casa sede, e está localizado à 1.500,00ms de altura do Km.294 da Rodovia Regis Bittencourt, lado direito de quem de São Paulo se dirige a Curitiba, que assim se descreve: A presente descrição, obedece o perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e desta ao ponto 1, e tem início no ponto "1", localizado à margem esquerda da Estrada da Pedreira Bariutti, o qual dista 1.500,00ms, aproximadamente, da Rodovia Regis Bittencourt do ponto "1", segue pelo alinhamento frontal, que o imóvel forma para a Estrada da Pedreira Mariutti, por cerca de arame até encontrar o ponto "4", com as seguintes azimutes e distâncias: ponto 1-2 azimutes 332º30'00" distancias 32,00ms; 2-3 320º55'00" 21,00ms; 3-4 298º00'00" 3,00ms; do ponto "4", deflete à esquerda abandonando o alinhamento frontal do imóvel e segue em linha reta, por cerca de arame, até encontrar o ponto "5", na margem de um córrego divisório com azimute 206º30'00" e distância de 283,00ms, confrontando neste trecho descrito, do ponto "4" ao ponto "5", com a propriedade de Carmela Romanelli. DO ponto "5", deflete à esquerda e desce pela margem do córrego divisório, em linha sinuosa, até encontrar o ponto "8", com as seguintes azimutes e distâncias: ponto 5-6 azimutes 112º45'00" distâncias 13,50ms; 6-7 95º40'00" 18,10ms; 7-8 107º30'00" 48,00ms, confrontando neste trecho descrito, do ponto "5" ao ponto "8", com propriedade de Setsuo Tai e s/m. Do ponto "8", deflete fortemente à esquerda e segue em linha reta por cerca de arame, até encontrar o ponto "1", início desta descrição, com azimute 19º23'00" e distância de 242,60ms, confrontando neste trecho descrito com a propriedade de Semi Marduy e s/m., encerrando uma área total de 16.528,00ms2. **Cadastro Municipal nº 23364-13-01-1026-00-000-05; Matrícula 86.258 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra/SP**; consta **conforme Av.15**, que no dia 25/04/2019, foi distribuída ação de execução (exequenda), proc. 1002716-38.2019.8.26.0609, movida por Itaú Unibanco S.A, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra/SP, valor da causa R\$736.685,84; **conforme Av.16**, Arresto do imóvel, no proc. 1005904-39.2019.8.26.0609, ação de execução, para cobrança de R\$201.751,55, movida pelo Banco Bradesco S.A, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra/SP; e **conforme AV.17**, registro da penhora exequenda; **OBS.:** consta informação às fls.714 (laudo) que não foi localizado no terreno avaliado, a casa sede descrita na matrícula, podendo a mesma não existir ou mesmo ter sido coberta pela vegetação;

**AVALIAÇÃO OFICIAL DO IMÓVEL: R\$1.973.000,00 - junho/2022 (fls.697/768);
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$2.269.798,91 – até 23/03/2026;**

DÉBITO EXEQUENDO: R\$1.820.448,12 – até 29/10/2025 (fl.1160);

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: IPTUs: ano 2017: R\$2.170,28; ano 2018: R\$5.864,71; ano 2019: R\$5.543,29; ano 2020: R\$5.154,05; ano 2021: R\$4.761,58; ano 2022: R\$4.432,30; ano 2023: R\$4.034,65; ano 2024: R\$5.772,94; ano 2025: R\$5.044,41, e ano 2026: R\$4.229,20, valores válidos até 23/03/2026;

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 11 de maio de 2026, às 15:00 horas, encerrando-se no dia 14 de maio de 2026, às 15:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 03 de junho de 2026, às 15:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou maior que a avaliação (1º leilão). 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. **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; (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. **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, 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. 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, pelos **telefones: (11) 95974-0046 / (11) 98867-2402;** e-mails: **phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br.** Para participar acesse **www.argonetworkleiloes.com.br.** Ficando os executados **VICHENZA SOLUÇÕES EM ILUMINAÇÃO LTDA** (CNPJ. nº 07.073.546/0001-11); **JOÃO SINVAL CALTRAN** (CPF. nº 045.268.268-12); **PHELIPE DE AMORIM CALTRAN** (CPF. nº 338.190.698-44); **ELIANA DE AMORIM** (CPF. nº 063.934.308-26); **A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA – SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS;** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Não consta nos autos recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**