

Edital de 1º e 2º Leilão dos **DIREITOS AQUISITIVOS DA PARTE** sobre o bem imóvel e para INTIMAÇÃO do executado **JANDERSON OLIVEIRA HENRIQUE** (RG. nº 32.259.979-9, CPF. nº 319.965.618-80); A coproprietária **RENATA SILVA SÁ HENRIQUE** (RG. nº 33.218.963-6, CPF. nº 326.134.678-78); A Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04); A PREFEITURA DE SOROCABA – Secretária de Finanças; e demais interessados, expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **ADEZENILDA SOUZA SILVA** (CPF. nº 800.992.388-53), **PROCESSO 1006749-36.2024.8.26.0564**.

A Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, etc., nos termos 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 nº 960**, em condições que seguem:

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 - Os direitos aquisitivos da (devedora fiduciante), decorrente do negócio jurídico de alienação fiduciária que pende sobre o imóvel, a saber: **IMÓVEL**: "Um prédio e seu respectivo lote de terreno sob nº 31, da quadra "A16", do loteamento denominado "JARDIM RESERVA IPANEMA", situado na Rua Narcisa Sabadin, nº 76, no Bairro do Bom Jesus, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente com a Rua Narcisa Sabadin, para qual mede 8,00 metros, com igual metragem de largura nos fundos, por 30,00 metros de comprimento, em ambos os lados, encerrando a área de 240,00 metros quadrados. Confronta-se: pelo lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, com o lote nº 30; pelo lado esquerdo, na mesma situação, com o lote nº 32; e nos fundos, com o lote nº 12. **Cadastro: 26.41.06.0109.00.000; Matrícula 231.668 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP; DEPOSITÁRIO – O POSSUIDOR**. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **ÔNUS** - Consta da CRI: R.3, que os executados alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula a CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04); e Av.5, registro da existência da ação exequenda;

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.

DIREITOS AQUISITIVOS - R\$96.148,06 – setembro/2026. (evento 221).

SALDO DEVEDOR junto a CREDORA FIDUCIÁRIA - R\$405.668,26 – agosto/2026. (evento 199). Parcelas remanescentes: 327;

DÉBITO EXEQUENDO: R\$52.049,95 – 31/12/2025. (evento 135).

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 09 de novembro de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 12 de novembro de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando no dia 02 de dezembro de 2026, às 14:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores à soma atualizada dos valores pagos pelos devedores fiduciários ao banco credor fiduciário (direitos

aquisitivos), até o mês da data designada para o 1º leilão; e não inferior a 60% dos direitos aquisitivos, atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão. Cumpre salientar que a arrematação recairá sobre os valores dos direitos aquisitivos, correspondentes à soma atualizada dos valores pagos pelos devedores fiduciários ao banco credor fiduciário; e que o arrematante deverá necessariamente depositar a quantia referente aos direitos aquisitivos, conforme valores apresentados nos autos pelo credor fiduciário. Registre-se, que eventual arrematante não se tornará o proprietário do imóvel, mas titular dos direitos aquisitivos, subrogando-se na posição contratual do devedor fiduciário, ora executado. Desde já, fica consignado que o arrematante deverá efetuar o pagamento de uma única vez, em até 24 horas após o término do leilão (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). 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, 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 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/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 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 - Telefones: (11) 95974-0046 ou (11) 98867-2402; e-mails: phillipe@argoleiloes.com.br; e phillipe_omella@yahoo.com.br. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Fica o executado **JANDERSON OLIVEIRA HENRIQUE** (RG. nº 32.259.979-9, CPF. nº 319.965.618-80); A coproprietária **RENATA SILVA SÁ HENRIQUE** (CPF. nº 326.134.678-78); A Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04); A PREFEITURA DE SOROCABA – Secretária de Finanças; e demais

interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**