

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Marta Brandão Pistelli, D. Juiz(a) de Direito da 3^a Vara Cível da Comarca de Hortolândia - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleilos.com.br.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO N° 0004618-14.2022.8.26.0229

AÇÃO: Cumprimento de sentença - Compra e Venda

EXEQUENTE(s): Entre - Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ no.05.352.322/0001-13)

EXECUTADO(s): Darcilene Cristina Novais (CPF. no.161.378.268-30)

TERCEIRO(s): Marcelo de Souza Novaes; Israel Benigno Peres e Prefeitura Municipal de Hortolândia (CNPJ 67.995.027/0001-32)

DÉBITO DOS AUTOS: R\$699.659,37 (julho/2025) fls. 152/155.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

Descrição do Bem: Direitos sobre o Lote de terreno n.º 01 da Quadra F do loteamento denominado JARDIM INTERLAGOS, situado no Município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré/SP, medindo: 07,50 metros de frente para a rua 05; 14,14 metros em arco de esquina formado pelas ruas 05 e 12; 16,50 metros nos fundos onde confronta com o lote 02; por 10,26 metros da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a rua 12 e pelo lado esquerdo mede 19,26 metros onde confronta com o lote 39, com a área de 300,43 metros quadrados.

Observação: Foram penhorados os direitos aquisitivos derivados do contrato particular de compra e venda de fls. 19/21.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 142.160 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

ÔNUS: Não possui.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Constam débitos tributários junto a Prefeitura Municipal de Hortolândia no importe de R\$2.911,11 (julho/2025) - Fls. 133/135. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito não apurado.

VALOR DE AVALIAÇÃO: **R\$1.110.660,68 (um milhão, cento e dez mil, seiscentos e sessenta reais e sessenta e oito centavos) (julho/2025)** laudo de avaliação fls. 130/134 – homologado às Fls. 156/158.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: **R\$1.122.359,91 (um milhão, cento e vinte e dois mil, trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e um centavos) (dezembro/2025)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 11/02/2026 às 14:00 até 13/02/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 13/02/2026 às 14:01 até 09/03/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobreindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo

arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: 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, conforme decisão de fls. 156/158. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

DOS DÉBITOS: Os débitos fiscais e tributários que recaiam sobre o bem serão sub-rogados no produto da arrematação (artigo 130, caput e § único, do CTN). Todos os atos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais medidas relativas à formalização da aquisição do bem serão de inteira responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e art. 903, ambos do Código de Processo Civil.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive

a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O resarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

Dr. (a) Marta Brandão Pistelli

Juiz (a) de Direito