

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 3ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA
C250421**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação da executada: **FERNANDA SAQUETTO CINTRA (CPF: 176.207.068-52)**, e a terceira interessada: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04)**; em razão da **Ação Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1003274-49.2020.8.26.0229**, em trâmite perante a **3ª Vara Cível – Foro da Comarca de Hortolândia, ajuizada por CONDOMÍNIO NOVO CAMBUÍ (CNPJ: 21.543.398/0001-82)**.

A MM. Juíza de Direito, Dra. Mart Brandão Pistelli, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária sobre o apartamento residencial nº 303, localizado 2º andar, BLOCO B, do “CONDOMÍNIO NOVO CAMBUÍ”, situado na Rua 01, nº65, Jardim Novo Cambuí, Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, contendo área privativa de 59,99 m², área comum de 7,2778 m², área total de 67,2678 m² e fração ideal no terreno de 3,125% (54,6875 m²). Todos os apartamentos possuem, cada um, sala de estar/jantar, sacada, cozinha, lavanderia, circulação, banheiro e três (3) dormitórios, com direito a vaga de garagem descoberta para estacionamento de veículo com área de 11,50 m², sob nº B-11.

Localização: Rua Felício Freire de Oliveira, nº 65, Apartamento 303, Jardim Novo Cambui, Municipio de Hortolândia /SP.

Observação: Conforme laudo de avaliação às fls. 128 e s.s., o prédio está em ótimo estado de conservação e com diversas benfeitorias, sendo (01) uma sala de estar/jantar, (01) sacada, (01) cozinha, (01) lavanderia, (01) circulação, (01) banheiro e (03) dormitórios, com (01) vaga descoberta vinculada com área de 11,5 m².

Visitação: Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

Matrícula Imobiliária nº		162.840 – Cartório de registro de imóveis da comarca de Sumaré/SP		
Inscrição Cadastral nº		01.02.034.0523.001		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.4	22/05/2015	Alienação fiduciária	-	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04)
AV.5	05/04/2024	Penhora exequenda	1003274-49.2020.8.26.0229	CONDOMÍNIO NOVO CAMBUÍ (CNPJ: 21.543.398/0001-82).

Valor de avaliação: R\$ 180.000,00 (junho/2022) – De acordo com a decisão fls. 120 e s.s. foi determinado a utilização da média dos valores constantes nos laudos de avaliação das fls. 128 e s.s.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 202.298,66 (maio/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Valor débito fiduciário: R\$ 59.202,43 (outubro/2024) – fls.269 e s.s.

Débito tributário: Em caso de débito tributário, este será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 30.532,26 (março/2024).

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 08 de julho de 2025, às 11:00, e se encerrará no dia 11 de julho de 2025, às 11:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação atualizado, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 11 de julho de 2025, às 11:00, e se encerrará 31 de julho de 2025, às 11:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único

credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Hortolândia, 13 de maio de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MART BRANDÃO PISTELLI
JUIZA DE DIREITO