

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Marta Brandão Pistelli, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Hortolândia/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1002478-87.2022.8.26.0229

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): DEZAINY CAMPINAS COBRANÇA GARANTIDA LTDA

EXECUTADO(s): INGRID ASTOLFI PEREIRA DE LIMA e LUCAS HENRIQUE SOUZA DE LIMA

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (credora fiduciária), CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTUGAL (credor da penhora averbada sob a Av.5, processo nº 1005509-86.2020.8.26.0229 da 1ª Vara Cível de Hortolândia) e MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA.

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 2.216,83 (abril/2022), conforme planilha do evento 1.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos dos executados sobre o APARTAMENTO nº 32-L, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco L do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTUGAL, situado na Avenida Ytamaraka, nº 35, Nova Europa, Hortolândia/SP (descrito na matrícula como Estrada Municipal, s/nº), composto de 1 sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, área de circulação interna e 1 área de serviço, com área privativa de 48,350 m², área comum de 5,8972 m², área total real de 54,2472 m² e fração ideal no terreno de 0,416667%, com direito ao uso de uma vaga de garagem de uso comum no estacionamento coletivo do Condomínio.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos – direitos aquisitivos dos executados, na qualidade de devedores fiduciários (R.2 e R.3), penhorados pela r. decisão de 08/08/2023 (evento 32), que serve como termo de constrição, sendo depositário o atual possuidor.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 156.621 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

ÔNUS: R.3 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal (Programa Minha Casa, Minha Vida), em garantia da dívida de R\$ 75.953,66; Av.4 – restrições da Lei nº 10.188/2001; Av.5 – PENHORA dos direitos de devedores fiduciários, extraída do processo nº 1005509-86.2020.8.26.0229, da 1ª Vara Cível de Hortolândia, movido pelo Condomínio Residencial Portugal (valor de R\$ 6.288,53). A penhora destes autos não está averbada na matrícula. A CEF informou que o contrato foi liquidado por meio da Portaria MCID nº 1.248/2023 e pediu sua exclusão do feito por ausência de interesse sobre o imóvel (evento 66), estando pendente o cancelamento da alienação fiduciária na matrícula.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Em caso de arrematação, os débitos tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN) e os débitos condominiais (de natureza propter rem) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, arcando o arrematante com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, conforme r. decisão de 29/05/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$154.925,00 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais), em abril/2026, conforme laudo pericial do evento 116, homologado pela r. decisão de 29/05/2026 (evento 129).

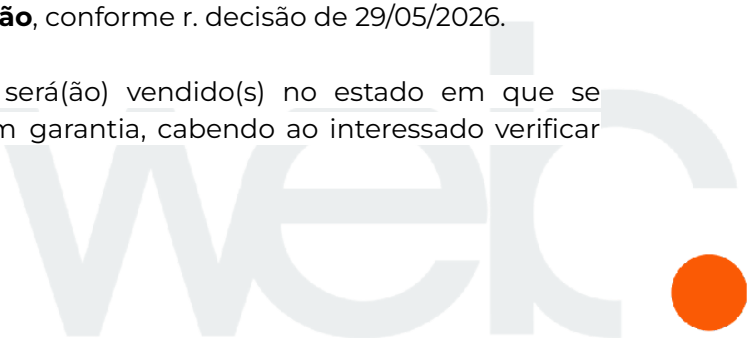
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$158.482,10 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme r. decisão de 29/05/2026.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.



COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

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 — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 24 de outubro de 2026.

Dr. (a) Marta Brandão Pistelli
Juiz (a) de Direito