EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO JUDICIAL DE 1ª E 2ª PRAÇA
1ª VARA CÍVEL DO FORO DE HORTOLÂNDIA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADA EM 1ª E 2ª PRAÇA, tendo por objeto a alienação judicial dos direitos decorrentes do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento e cientificação dos executados **EUDES DOS SANTOS MACHADO (CPF: 216.440.898-58)** e seu cônjuge **ELISANGELA OLIVEIRA PESCONI MACHADO (CPF: 286.938.498-08)**, da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA (CNPJ: 67.995.027/0001-32)**, bem como dos demais eventuais interessados.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Imbrunito Flores, da 1ª Vara Cível do Foro de Hortolândia, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, foi designada a alienação judicial dos direitos decorrentes do imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, do Provimento CSM nº 1.625nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, observadas as demais disposições constantes da decisão judicial que determinou a realização do leilão, bem como as regras expostas a seguir:

Processo nº: 0016956-69.2012.8.26.0229 – Cumprimento de Sentença

No presente processo, processam-se os autos da ***Ação Ordinária de Cobrança***, ajuizada por **ENTRE-RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ: 05.352.322/0001-13)** em face de **EUDES DOS SANTOS MACHADO (CPF: 216.440.898-58)** e **ELISANGELA OLIVEIRA PESCONI MACHADO (CPF: 286.938.498-08)**.

DO BEM IMÓVEL
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Rio Madeira, nº 25, Bairro Jardim Interlagos, CEP: 13186-648, Hortolândia/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N°	03.03.036.0221.001	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	168.681	CRI de Sumaré/SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Casa edificada no lote de terreno n° "17-A", da quadra "Q", resultado da subdivisão do lote n° "17", da mesma quadra, do loteamento denominado "JARDIM INTERLAGOS", situado no município de Hortolândia-SP, Comarca de Sumaré-SP, medindo 5,52 metros de frente para a Rua Rio Madeira; 13,80 metros nos fundos onde confronta com o lote 17-B; por 12,52 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua Rio Madeira olha o imóvel, confrontando com parte do lote 16; 17,76 metros do lado esquerdo em arco de concordância entre a Rua Rio Madeira e Rua Nicolau Martins, com a área total de 163,54 metros quadrados.

OBSERVAÇÕES:
OBS.01: Eventuais regularizações perante o Cartório de Registro de Imóveis ou a Prefeitura Municipal serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.02: O presente leilão judicial tem por objeto a alienação dos direitos decorrentes do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre a parte exequente e as partes executadas, relativos ao imóvel objeto da penhora, identificado pela matrícula nº 168.681 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, não se tratando de alienação da propriedade registral do imóvel.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos até a data de confecção deste edital.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 505.155,43 (Set/2025 – Laudo de Avaliação às Fls. 214/249).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 531.975,07 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 14.434,72 (Ago/2026), conforme certidão de débitos tributários emitida pela Prefeitura Municipal de Hortolândia. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO:	262.727,17– Nov/2026

DATAS DO LEILÃO: A 1ª praça terá início em **05 de janeiro de 2027, às 15 horas, e se encerrará no dia 08 de janeiro de 2027, às 15 horas**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação durante o período de 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção,** iniciando-se em **08 de janeiro de 2027, às 15 horas, e se encerrará em 28 de janeiro de 2027, às 15 horas.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **observado, na 2ª Praça, o lance mínimo correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada** (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir os direitos objeto da presente alienação judicial em prestações poderá apresentar proposta, observadas as disposições do artigo 895 do Código de Processo Civil, sendo que: **(i)** até o início da 1ª Praça, a proposta deverá ser por valor não inferior ao da avaliação; e **(ii)** até o início da 2ª Praça, a proposta deverá ser por valor não inferior a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado**, ressalvada a hipótese de imóvel de incapaz, caso em que a proposta deverá observar o limite mínimo de **80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizado**.

LEILOEIRO: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.230, através do site da PULSE LEILÕES (www.pulseleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ.

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

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

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 03 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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, § 4º e 5º do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal 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, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Empresa Gestora: **PULSE LEILÕES**, a ser indicada ao interessado 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).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

FRAUDE EM LEILÃO: Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: 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 n°236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES: O arrematante arcará com eventuais 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de Fls.336/340), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

ACRÉSCIMO DE TEMPO: Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por meio de termo nos autos, com a assinatura do juiz,, do adquirente e da leiloeira, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no item “datas do leilão”, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item “datas do leilão”, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos deste edital (artigo 900 do CPC).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item **“Condições de Venda”** deste Edital.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br, Celular/WhatsApp 11 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: www.pulseleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 17 de novembro de 2026.

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

DR. RAFAEL IMBRUNITO FLORES
JUÍZ DE DIREITO