

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

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADO EM 1ª E 2ª PRAÇA, do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento e cientificação da executada: **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA (27.651.307/0001-09)**, dos credores com garantia real, dos beneficiários de constrições eventualmente averbadas na matrícula do imóvel, bem como da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍÇARA (46.203.469/0001-29)**, e de eventuais interessados.

O MM. Juiz de Direito Dr. Alexandre Felix da Silva, da 1ª Vara Cível – Foro de Lins, 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 venda do bem abaixo descrito, nos 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 regras e condições a seguir estabelecidas:

Processo nº: 0003468-10.2022.8.26.0322 – Cumprimento de sentença

(Processo principal nº: 1004598-86.2020.8.26.0322).

No presente processo, processam-se os autos de *Cumprimento de Sentença* decorrente da *Ação de Rescisão de Contrato cumulada com Devolução de Quantias Pagas, Perdas e Danos e Multa, com Pedido Liminar e Suspensão de Pagamentos*, ajuizada por **CARLOS CAVALCANTE (CPF: 096.229.098-09)**; **ODETE ALVES ANDRADE CAVALCANTE (CPF: 200.069.298-26)** em face de **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA (27.651.307/0001-09)**.



DO BEM IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, 920 – Quadra 96, setor 02, lote nº 28, Quadra AJ – Eco Park Cantoni, CEP: 16434-156, Guaíçara/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº	02096280	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	57.904	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lins/SP



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno, designado como lote nº 28 (vinte e oito) da quadra “AJ” (á-jota) do Bairro Eco Park Cantoni, localizado à Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros, confrontando com a Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, quem desta via olha para o imóvel; do lado direito mede 22,00 metros, confrontando com o lote nº 27; do lado esquerdo mede 22,00 metros, confrontando com o lote nº 29; e, nos fundos, mede 11,00 metros, confrontando com o lote nº 13, perfazendo uma área de 242,00 m².



**OBSERVAÇÕES:**

OBS.01: Eventuais regularizações perante o Cartório de Registro de Imóveis ou na Prefeitura Municipal que se fizerem necessárias em razão da arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.02: Encontra-se pendente a averbação da presente ação judicial na matrícula do bem imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis.

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



AValiação DO IMÓVEL: R\$ 82.079,07 (Nov/2025 – Laudo de Avaliação às Fls. 171/188).

AValiação ATUALIZADA: R\$ 85.341,78 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.311,15 (Ago/2026). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO:	R\$ 65.431,38 (Jul/2026).
--------------------------	----------------------------------



DATAS DO LEILÃO: A 1ª praça terá início em **12 de outubro de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 15 de outubro de 2026, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no período da 1ª praça, a **2ª praça terá início imediatamente após o encerramento da 1ª praça, em 15 de outubro de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 05 de novembro de 2026, às 15 horas.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance válido, observadas as condições estabelecidas neste edital e na decisão judicial que autorizou a alienação. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor da última avaliação atualizada. Não havendo lance válido no primeiro pregão, seguir-se-á a segunda etapa, na qual serão admitidos lances não inferiores 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), ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, observado o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil. **Serão admitidas propostas de arrematação parcelada**, exclusivamente por meio eletrônico, pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.pulseleiloes.com.br), observadas as disposições do artigo 895 do Código de Processo Civil.



O interessado poderá apresentar: **(a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; ou (b) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.** A proposta deverá conter **sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta**, sendo o saldo remanescente parcelado em até **30 (trinta)** meses, observadas as demais condições previstas no artigo 895 do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC)



LEILOEIRO: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 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 nº 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).



ARREMATÇÃO 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 5% (cinco 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 lances 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 nº 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, §1º, do CPC), 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, §1º, do CPC).



ACRÉSCIMO DE TEMPO: Sobrevindo lances 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 lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance 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 exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, 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 nº 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, 08 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ALEXANDRE FELIX DA SILVA
JUÍZ DE DIREITO

