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

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADO EM 1ª E 2ª PRAÇA, para alienação judicial dos direitos aquisitivos incidentes sobre o bem imóvel descrito abaixo, para conhecimento e cientificação da executada: **ANA MARIA BARBOSA FIGUEIREDO (CPF**: **287.726.248-09)**; do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ**: **00.360.305/0001-04)**, do **MUNICÍPIO HORTOLÂNDIA (CNPJ: 67.995.027/0001-32)**, bem como aos demais eventuais interessados.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Imbrunito Flores, da 1ª Vara Cível – Da Comarca 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 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, e de acordo com as regras expostas a seguir::

Processo nº 0007808-87.2019.8.26.0229 – Cumprimento de sentença
(Processo principal nº 1006754-40.2017.8.26.0229).

Trata-se de *Cumprimeto de Sentença* decorrente de *Ação de Execução de Título Extrajudicial*, promovida por **CONJUNTO HABITACIONAL NOVA ESTRELA II (CNPJ: 27.161.523/0001-76)** em face de **ANA MARIA BARBOSA FIGUEIREDO (CPF**: **287.726.248-09)**.

DO BEM IMÓVEL
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Ivanir de Souza, nº 74, Apto. 34, Bloco 04, Jardim Novo Estrela, CEP: 13183-415, Hortolândia/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N°	**04.03.034.0064.001**	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	**173.656**	**Registro de Imóveis de Sumaré**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº "34", localizado no 3º andar, do **Bloco "04"**, do **"CONJUNTO HABITACIONAL NOVO ESTRELA II"**, sito Rua 01, nº 74, no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, contendo área privativa de 48,2425 m², área comum de 17,70694 m² e área real total de 65,94944 m², com fração ideal do terreno de 0,3472, cabendo-lhe, ainda, o direito a uma vaga de garagem indeterminada dentre as existentes no estacionamento.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO/OBSERVAÇÕES**
R.03	02/07/2020	Alienação fiduciária	Contrato de financiamento	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF
AV.05	24/02/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0007808-87.2019.8.26.0229	Conjunto Habitacional Novo Estrela Ii

OBSERVAÇÕES:

OBS.01: O objeto da alienação judicial são os direitos aquisitivos que a executada possui sobre o imóvel, e não a propriedade plena, uma vez que consta alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, conforme R.03 da matrícula.

OBS. 02: Eventuais regularizações perante no Cartório de Imóveis ou na Prefeitura Municipal serão de responsabilidade do arrematante.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Consta Agravo de Instrumento **(2114044-90.2026.8.26.0000)** interposto contra a r. Decisão que rejeitou a impugnação à penhora e homologou a avaliação. Conforme decisão posteriormente juntada aos autos e reproduzida na determinação de realização do leilão, o recurso foi desprovido e não foi concedido efeito suspensivo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 186.735,12 (Nov/2025 – Laudo de Avaliação no evento 185).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 195.358,18 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 4.543,77 (Nov/2026). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R$ 37.281,44.	Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC.

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 à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 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 29 de janeiro de 2027**, **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 atualizado da avaliação do imóvel. Não havendo lance válido durante o período do primeiro pregão, terá início o segundo pregão, no qual serão admitidos lances não inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor atualizado da avaliação. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, (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). **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 70% (setenta 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).

LEILOEIRA: 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 DA LEILOEIRA: 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, ressalvadas as hipóteses previstas em lei. O não pagamento do valor do lance e da comissão da leiloeira oficial, nos prazos estabelecidos neste edital, sujeitará o arrematante às consequências processuais legalmente cabíveis. Nessa hipótese, poderá ser analisada a aceitação dos lances anteriores por meio de apreciação judicial, observadas as regras estabelecidas neste edital e a legislação vigente.

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 a Leiloeira 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, 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 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: Caso as praças resultem negativas, eventual prosseguimento da alienação do imóvel por meio de venda particular ficará condicionado à prévia apreciação e autorização deste Juízo, observadas as disposições legais aplicáveis.

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, 24 de novembro de 2026.

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

DR. RAFAEL IMBRUNITO FLORES
JUIZ DE DIREITO