1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **ELISETE CRISTINA MARTINS PINTO,** e interessados **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e EMPRESA GESTOSA DE ATIVOS S/A EMGEA S/A**. O (a) Dr. (a) **RAFAEL IMBRUNITO FLORES**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Hortolândia-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1006024-24.2020.8.26.0229** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FRANÇA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 17:50** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **01/12/2026 às 17:50 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal www.grupolance.com.br, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS (QUITADOS) DO IMÓVEL: Apartamento nº "21", localizado no 2º andar, do bloco "J", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FRANÇA", sito Estrada Municipal Sabina Baptista de Camargo, nº 2.981, no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, contendo 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, e com área privativa de 48,440m², área comum total de 6,0515 m² e área real total de 54,4915 m², com fração ideal do terreno de 54,7301 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,45455% do terreno, onde está construído o conjunto habitacional e nas partes comuns, cabendo-lhe, ainda, o direito à guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, descoberto, nas vagas existentes no estacionamento. **Matriculado no CRI da Cidade de Sumaré sob nº 166.283.** *OBS: A credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme manifestação apresentada no Evento 110, informou que o financiamento foi liquidado nos termos da Portaria nº 1.248/2023.*

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos (Quitados) do Apto., 2 Quartos, Garagem, a.p 48,440m², a.c 54,4915m², Cond. Res. França, Hortolândia-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Av. Sabina Batista Camargo, nº 2981, Apto. 21, Bl. J, Cond. Res. França, Jardim Novo Ângulo, Hortolândia-SP.

ÔNUS DO BEM: Av.1 RESTRIÇÕES; **R.3** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela gestora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; **Av.5** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), para mai/2026 (Evento 129).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R$ 162.229,78 (cento e sessenta e dois mil, duzentos e vinte e nove reais, e setenta e oito centavos) para out/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Rafael Imbrunito Flores
MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Hortolândia-SP.