EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES DOS BENS ABAIXO DESCRITOS, PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

PROCESSO Nº	0000744-11.2022.8.26.0394
FORO/COMARCA	NOVA ODESSA
OFÍCIO/VARA	1ª JUDICIAL
EXEQUENTE(S)	MICHELLE DANTAS SANCHES
EXECUTADO(S)	RIO DOURO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

O Senhor Doutor **LUIZ GUSTAVO PRIMON**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro de Nova Odessa (SP)**,** na forma da lei, FAZ SABER**,** por este Edital de 1º e 2º Leilões para os(as) que o virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada a alienação dos bens abaixo descritos neste edital, com fundamento no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, de acordo com as regras expostas a seguir:

1. DO CONDUTOR DO LEILÃO

1.1. O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA, com Matrícula na JUCESP sob nº 640 e realizar-se por meio eletrônico pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL www.sumareleiloes.com.br

2. DO LEILÃO

2.1. O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL www.sumareleiloes.com.br, sendo:

2.1.1. 1º LEILÃO: inicia-se no primeiro dia útil subsequente à publicação deste Edital e se encerra no dia **13/08/2025, às 10h00min (horário de Brasília), por valor igual ou superior ao da avaliação.**

2.1.2. 2º LEILÃO: inicia-se imediatamente após o encerramento do 1º leilão e se encerra no dia **02/09/2025 às 10h00min (horário de Brasília), por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação.**

2.2. Não ocorrendo a alienação no 1º Leilão, será aberto imediatamente o 2º Leilão, conforme data e horário supra, nos termos do inciso V do art. 886 do CPC.

3. DO BEM OBJETO DA ALIENAÇÃO

3.1. Lote nº 09 da Quadra 2, com área total de 440,98 m², na Rua Iraci Carneiro Hedlund, do Loteamento Residencial Jardim Gleba B, localizado na Rod. Arnaldo Júlio Mauerberg, 2 - 272, Nova Odessa/SP. Possui topografia acidentada com talude e formato irregular. **Inscrição**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.

Municipal: 26.01211.0096.00 Matrícula nº 12.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP.

3.1.1. O bem objeto da alienação encontra-se na posse do Executado como fiel depositário.

4. DA AVALIAÇÃO

4.1. Conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 381-397, realizado em 21 de julho de 2023, o imóvel foi avaliado em R$203.000,00 (duzentos e três mil reais).

4.2. Os valores constantes no Laudo de Avaliação, deverão ser atualizados consoante a Tabela Prática Para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

5. DOS DÉBITOS

5.1. Consta débito referente a IPTU, no valor total de R$2.427,16 (dois mil, quatrocentos e vinte e sete reais e dezesseis centavos), conforme extrato expedido pela Prefeitura de Nova Odessa, atualizado até 11 de abril de 2025.

5.2. Consta débito referente condominial, no valor total de R$23.843,61 (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e sete reais e sessenta e um centavos), conforme planilha disponibilizada pela pela administradora do loteamento, atualizada até 01 de abril de 2025.

5.3. Caberá ao interessado a realização de pesquisas atualizadas, inclusive a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

6. DOS ÔNUS, DOS RECURSOS E DOS PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC)

6.1. Penhora determinada por este Juízo, conforme AV.4/12.303 da matrícula imobiliária.

6.2. R. 03 - Hipoteca judiciária determinada pela 2ª Vara Judicial de Nova Odessa, nos autos do processo nº 1002502-42.2021.8.26.0394.

6.3. Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

6.4. Deve o interessado se atualizar das informações.

6.5. Após a expedição da carta de arrematação deverá o interessado diligenciar junto aos órgãos competentes a fim de proceder a baixa das constrições e registros necessários.

7. DAS VISITAS, EXAME E VISTORIA DOS BENS

DOCUMENTO ANALISADO. BRITO, SANTAROSA E MELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS (OAB/SP 35.180). 10/06/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.

7.1. O interessado poderá vistoriar os bens objeto do leilão em sua localização, cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do Leiloeiro (www.sumareleiloes.com.br).

7.2. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão, sendo vedado aos proprietários, possuidores ou detentores dos bens criar embaraços à visitação, sendo desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura de bens, posto que é obrigação do interessado em participar da hasta efetuar a vistoria antes de sua realização.

7.3. Os bens deverão ser examinados pelos interessados e, se for o caso, por técnicos de sua confiança, apenas por avaliação visual dos lotes no local onde se encontram expostos.

7.4. É permitido portar máquina fotográfica e/ou celulares, assegurando a todo interessado o direito de efetuar o registro fotográfico do bem por ele inspecionado, pelo que ninguém poderá, posteriormente, alegar qualquer desconhecimento do estado de conservação dos bens objetos do presente leilão.

7.5. Caso o interessado opte por não visitar o bem para atestar e conhecer as condições e suas peculiaridades, assumirá total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriar os bens, não podendo alegar ignorância quanto ao estado dele, em juízo ou fora dele, como motivo de redução de valor ou indenização.

8. DOS LANCES, DA PARTICIPAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

8.1. Poderão participar do leilão e oferecer lances pessoas físicas ou jurídicas, desde que previamente cadastrados na página indicada pelo Leiloeiro Oficial, no prazo mínimo de 2 (dois) dias antes da data da realização dos leilões, mediante o aceite dos termos e condições estabelecidas no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições, termos e condições expressas nos artigos 12 e 14 da Resolução CNJ 236/2016.

8.2. Os interessados deverão ser plenamente capazes nos termos da legislação civil em vigor. Os menores de 18 (dezoito) anos de idade não serão admitidos a participar dos leilões.

8.3. O interessado declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital.

8.4. Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br.

8.5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O interessado é responsável por todas as propostas e lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.

8.6. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência nos equipamentos do participante, tais como, na conexão de *internet*, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de seus próprios equipamentos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

8.7. Os interessados deverão acompanhar a realização via Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do interessado, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

8.8. A equipe do Leiloeiro Oficial estará disponível para auxiliar os interessados que desejam participar do leilão pelo telefone/*Whatsapp* (19) 3514-3781 ou *e-mail*: imoveis@sumareleiloes.com.br

9. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL

9.1. O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação sobre o(s) lote(s) arrematado (art. 7 da Resolução CNJ nº 236/2016). A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

9.2. Em caso de homologação de qualquer tipo de acordo, adjudicação, remissão, após a entrega e publicação do edital, com suspensão do leilão, a comissão do Gestor/Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (três por cento) do valor da avaliação. Neste caso, deverá o exequente englobar no valor o acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, o qual será mediante condições indicadas pelo Leiloeiro. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para judicial@sumareleiloes.com.br.

10. DOS PAGAMENTOS

10.1. O arrematante poderá efetuar o pagamento do lance à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado, ainda que este seja maior, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

10.1.1. Pagamento à vista: o arrematante, ao final do leilão, deverá efetuá-lo em sua integralidade, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante recolhimento de guia de depósito judicial que será encaminhada ao *e-mail* indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.

10.1.2. **Pagamento parcelado:** o interessado deverá ofertar o lance diretamente no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, no campo "lance parcelado".

10.1.3. O lance de pagamento parcelado deverá conter a oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante recolhimento de guia de depósito judicial que será encaminhada ao *e-mail* indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão. O restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses contados do primeiro pagamento, devendo as parcelas serem atualizadas mensalmente, desde a data da arrematação, consoante a Tabela Prática Para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

10.1.4. O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor.

10.1.5. O valor de cada parcela não poderá ser inferior a 2% (dois por cento) do valor total do arremate.

10.1.6. A proposta de pagamento em prestações será garantida por hipoteca judicial do próprio bem imóvel, o que constará da carta de arrematação para o devido registro na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

10.1.7. O atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se a resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC.

10.2. O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo Juízo em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, adjudicação ou eventual proposta de compra, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

10.3. A comissão do leiloeiro deverá ser paga integralmente, à vista, concomitantemente com o pagamento do lance, mediante boleto bancário que será encaminhado ao *e-mail* indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão ou via Pix por QRCODE ou chave copia e cola diretamente na plataforma www.sumareleiloes.com.br, não sendo possibilitado seu parcelamento.

11. DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS

11.1. O Executado, coproprietário de bem indivisível, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, as partes e demais interessados que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados das realizações dos respectivos leilões, nos termos do art. 889 do CPC.

11.2. Todos, durante o procedimento do leilão, que cometerem violência ou fraude na arrematação judicial sujeitam-se às penas do crime tipificado no art. 358 do Código Penal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Os bens são vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução CNJ nº 236/2016), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

12.2. O arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Juízo ou o Leiloeiro Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

12.3. Correrão por conta do arrematante após a arrematação as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem arrematado (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016), tributos (impostos e taxas), contribuições, seguros, emolumentos, alvarás, certidões, escrituras públicas, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e todos os débitos que incidirem sobre bem excetuados aqueles quitados com o produto da presente, bem como as providências necessárias para a imissão de posse se for o caso.

12.4. Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável (art. 903 do CPC).

12.5. O arrematante recebe o bem livre de ônus, débitos ou constrições, tendo em vista que os créditos recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, que sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do §1º do art. 908 do CPC e parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional. Correrão por conta do arrematante os custos a transferência e imissão de posse, bem como os débitos que forem gerados em decorrência ou após a arrematação.

12.6. As fotos dos bens constantes do Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.

deve-se dar somente após visitação física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

12.7. A carta de arrematação será expedida somente após o pagamento integral à vista ou deferimento da proposta de parcelamento da arrematação e sua homologação, salvo decisão judicial em contrário.

12.8. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse, bem como despesas, taxas e emolumentos para este fim se houver.

12.9. Todas as regras, fotografias e condições do Leilão estarão publicadas e disponíveis no Portal Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br.

12.10. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

12.11. Eventuais impugnações acerca da arrematação deverão ser apresentadas no prazo de até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação, observadas as disposições expressas no art. § 2º do art. 903 do Código de Processo Civil.

12.12. Homologadas as arrematações pelo Juízo, serão expedidas as cartas de arrematação, o que será comunicado ao arrematante no *e-mail* cadastrado para que a retire e a apresente para o devido registro para transferência do bem no prazo de 30 (trinta) dias.

12.13. O Leiloeiro Oficial e a equipe preparadora do leilão são expressamente autorizados pelo Juízo a vistoriar os bens objeto da alienação para o fim de captar imagens para inseri-las na plataforma eletrônica onde será realizado o leilão.

12.14. Informações e esclarecimentos acerca do presente edital e do leilão poderão ser obtidos pelo telefone (19) 3514-3781 ou *e-mail*: imoveis@sumareleiloes.com.br

12.15. Para conhecimento de todos os interessados é lavrado o presente edital que será publicado na rede mundial de computadores, nas páginas www.gustavomorettoleiloeiro.com.br, www.sumareleiloes.com.br e www.publicjud.com.br, em atenção ao expresso no § 2º do art. 887 do CPC, bem como afixado no lugar de costume na sede do Juízo.

12.16. O presente edital de leilão judicial é lavrado por determinação do Juízo, elaborado e conferido pelo Leiloeiro Oficial.

Sumaré/SP, 23 de junho de 2025.

DR. LUIZ GUSTAVO PRIMON
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.

GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 640

Est. Municipal Teodor Condiev, 970 - Jd. Marchissolo -10° andar, Sumaré/SP. CEP 13171-105
(19) 3514.3789 | contato@atenapreparadora.com.br | www.**atenapreparadora**.com.br
(19) 3803.9000 | sac@sumareleiloes.com.br | www.**sumareleiloes**.com.br

DOCUMENTO ANALISADO. BRITO, SANTAROSA E MELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS (OAB/SP 35.180). **10/06/2024**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIANA BREVIGLIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 13:45 , sob o número WNDS25700227231
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000744-11.2022.8.26.0394 e código 81EKgWFh.