ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

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

PROCESSO Nº	0000122-24.2025.8.26.0394
FORO/COMARCA	NOVA ODESSA
OFÍCIO/VARA	1ª JUDICIAL
EXEQUENTE	ANA LUCIA MAESTRELLO DE MICHELI
EXECUTADO	DANIANE DE MICHELI

A Senhora Doutora **MELINA ALONSO SCHERMA LOCATELLI**, Excelentíssima Juíza 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 **11/11/2026, às 14h00min (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 **01/12/2026 às 14h00min (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. IMÓVEIS:

3.2. LOTE 01: Lote de terreno urbano, sob nº 10 da Quadra 4, situado na Rua dos Eucaliptos, loteamento Jardim Capuava, na Comarca de Nova Odessa/SP, perfazendo uma área total de 160,00m². **Cadastro Imobiliário: 33.00859.0264.00. Matrícula nº 3.874 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP.**

3.2.1. Conforme consta no Laudo de Avaliação que sobre o referido terreno encontra-se construído um prédio residencial com área construída aproximadamente de 89,09m².

3.3. LOTE 02: Um prédio residencial, situado na Rua Rio de Janeiro, nº 597, no loteamento Jardim São Jorge, na Comarca de Nova Odessa/SP, e seu respectivo terreno, lote 2, da Quadra 41, perfazendo a área total do terreno de 325,00m². **Cadastro imobiliário: 35-00213-0149-00. Matrícula nº 3.507 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP.**

3.3.1. Conforme consta no Laudo de Avaliação, o imóvel possui a área construída de 134,52m², composta por duas edificações residenciais geminadas.

3.3.2. Os bens objetos da alienação se encontram ocupados por terceiros na condição de inquilinos. Caberá ao arrematante as providências de imissão na posse e desocupação, se o caso, após a expedição da Carta de Arrematação.

4. DA AVALIAÇÃO

4.1. LOTE 01: O bem imóvel objeto da **matrícula sob nº 3.874 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP** foi avaliado em R$250.703,00 (duzentos e cinquenta mil e setecentos e três reais), conforme Laudo de Avaliação (Evento 46), realizado em 07 de janeiro de 2026.

4.2. LOTE 02: O bem imóvel objeto da **matrícula sob nº 3.507 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP** foi avaliado em R$370.873,24 (trezentos e setenta mil, oitocentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos), conforme laudo de avaliação (Evento 46), realizado em 07 de janeiro de 2026.

4.3. O valor que consta no laudo de avaliação, deverá ser atualizado consoante a Tabela Prática Para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ou outro índice vigente.

5. DOS DÉBITOS

5.1. Os lotes não possuem débitos de IPTU, conforme Certidões Negativas de Débitos expedidas pela Prefeitura Municipal de Nova Odessa/SP, emitida em 18 de setembro de 2026.

5.2. O arrematante recebe o bem livre de quaisquer ônus, débitos ou constrições, tendo em vista que os créditos anteriores à arrematação, inclusive os de natureza propter rem e os tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do art. 908, §1º, do Código de Processo Civil e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo o arrematante por eventual saldo devedor remanescente. Correrão, todavia, por conta exclusiva do arrematante as despesas com a transferência de propriedade, imissão na posse, bem como todos os débitos tributários e condominiais que venham a ser gerados em decorrência do bem após a data da arrematação.

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. Não constam nas matrículas imobiliárias quaisquer gravame, ônus, recursos e processos pendentes. Deve o interessado se atualizar das informações.

6.2. 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

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 os bens 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. 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.

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

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

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. Na hipótese de inexistência de lances durante os Leilões, será aberta a **captação de propostas na modalidade condicional pelo prazo de 15 (quinze) dias.** Decorrido referido prazo serão informadas ao Juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação. As propostas deverão ser enviadas para imoveis@sumareleiloes.com.br.

8.10. 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.

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.

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, 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, 28 de setembro de 2026.

DRA. MELINA ALONSO SCHERMA LOCATELLI
JUÍZA DE DIREITO

GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 640