EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Miriana Maria Melhado Lima Maciel, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Sumaré/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1011315-39.2023.8.26.0604

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Valor da Execução / Cálculo / Atualização

EXEQUENTE(s): Pedro Guilherme Bertossi Pinessi

EXECUTADO(s): Evaldo Kreitlow Neto

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal (credora fiduciária – R.5); Prefeitura Municipal de Sumaré/SP.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 65.184,00 (março/2024), conforme demonstrativo de fls. 42/45.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos de devedor fiduciante sobre o Apartamento nº 503, do tipo I, localizado no 5º pavimento da Torre 02, do empreendimento denominado Condomínio "PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS", sito na Rua Odette Jones Gigo, nº 353 (Av.6), Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, com as seguintes áreas e fração ideal: área privativa total de 49,59m²; área de uso comum de 55,6593m²; área real total de 105,2493m²; fração ideal no terreno de 0,002840909. Caberá à unidade uma vaga de garagem descoberta.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos de devedor fiduciante do executado Evaldo Kreitlow Neto (R.4 e R.5), penhorados conforme r. decisão de fls. 72/73 e averbados na Av.7 da matrícula.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 186.097 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada (02/11/2026): R.5 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal; Av.7 – PENHORA destes autos (direitos de devedor fiduciante). Não constam outros ônus.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Conforme r. decisão de fls. 158/160, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: Conforme r. decisão de fls. 72/73, o arrematante irá adquirir somente os direitos obrigacionais, devendo arcar com o restante do financiamento, assumindo os demais encargos do contrato até o final. Conforme informação da Caixa Econômica Federal de 23/12/2025 (fls. 129): contrato habitacional nº 878770228833-4; valor da dívida atual de R$ 120.096,14; 287 parcelas remanescentes; 03 parcelas em atraso, no valor de R$ 2.227,32.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 40.431,13 (quarenta mil, quatrocentos e trinta e um reais e treze centavos), em dezembro/2025, correspondente aos valores pagos pelo executado no contrato habitacional, conforme informação da Caixa Econômica Federal (fls. 129) e critério de avaliação dos direitos fixado na r. decisão de fls. 72/73.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 42.879,44 (quarenta e dois mil, oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), em outubro/2026, pelo INCC, que será atualizado à época da alienação, conforme r. decisão de fls. 158/160, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme r. decisão de fls. 158/160.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após o arrematante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, através de guia de depósito judicial. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC), sujeitas à apreciação judicial. A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 02 de novembro de 2026.

Dr. (a) Miriana Maria Melhado Lima Maciel
Juiz (a) de Direito