

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A Doutora Rita de Cássia Muller, D. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, 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 (JUCISRS nº 451).

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 5020182-88.2023.8.21.0022

AÇÃO: Cumprimento de Sentença (Despesas Condominiais)

EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Tamandaré

EXECUTADO(s): Andrei Brettas Grunwald

TERCEIRO(s): Astried Brettas Grunwald e Pedro Henrique Grunwald de Oliveira, coproprietários do imóvel

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 42.258,06, atualizado até 20/06/2023 (ev. 23).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não constam nos autos.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há recursos pendentes de julgamento.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 406, localizado no quarto pavimento do edifício denominado "Tamandaré", situado na Rua Almirante Tamandaré, nº 505, Pelotas/RS, confrontando ao norte com o hall de uma escada, com um poço de ventilação, com uma área de iluminação e ventilação e com o apartamento de final "02" do pavimento; ao sul com área livre do condomínio; ao leste com o apartamento de final "05" do pavimento e com a mesma área de iluminação e ventilação; e ao oeste com o final "08" do pavimento, com o hall de uma escada e poço de ventilação, medindo 86,35 m² de área privativa, 7,59 m² de áreas reais de uso comum, totalizando 93,94 m² de área real (93,24 m² de área de construção), cabendo-lhe a fração ideal de 0,0246 do terreno e uma vaga na garagem coletiva, em local certo e determinado. **OCUPAÇÃO:** imóvel desocupado, conforme a certidão do Oficial de Justiça de 20/02/2025 (ev. 63) e a ata de leilão de 09/10/2025 (ev. 94).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade em condomínio: 37,5% do executado Andrei Brettas Grunwald e as demais frações dos coproprietários Astried Brettas Grunwald e Pedro Henrique Grunwald de Oliveira (R.7, R.8 e R.9 da matrícula). A penhora recaiu sobre os 37,5% do executado, mas o imóvel será levado integralmente à venda, reservada aos coproprietários a sua parte sobre o produto da alienação (art. 843 do CPC), com direito de preferência na aquisição, na forma da lei.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 36.364, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas/RS.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada em 06/10/2026: Av.10, penhora de 37,5% do imóvel (frações do executado), de 15/12/2023, nestes autos, para garantia do débito de R\$ 42.258,06 (depositário: o executado). Não constam hipotecas, alienações fiduciárias ou outros ônus sobre o imóvel.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não consta alienação fiduciária.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (fevereiro/2025), conforme laudo do Oficial de Justiça (ev. 63), do qual as partes e os coproprietários foram intimados sem impugnação.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 306.297,03 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **75% (setenta e cinco por cento)** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

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: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. A comissão do leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (Decreto nº 21.981/32), paga diretamente pelo arrematante e não incluída no valor do lance, sendo devida somente se a venda judicial for perfeita e acabada; do contrário, caberá ao leiloeiro apenas o ressarcimento das despesas comprovadas.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

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, 6 de outubro de 2026.

Dra. RITA DE CÁSSIA MULLER
Juíza de Direito