3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Hortolândia - SP

Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel ("Direitos") e para intimação de **DIEGO FERREIRA SILVA**, RG nº 45.343.713-8 (SSP/SP), CPF/MF nº 350.675.528-59, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerido por **CONDOMÍNIO PORTAL DOS CRISTAIS,** CNPJ/MF nº 28.422.333/0001-28, na pessoa do seu representante legal. Processo nº **1007007-91.2018.8.26.0229**

O Dr. **Marta Brandão Pistelli**, Juíza de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Hortolândia - SP**, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **CLEBER CARDOSO PEREIRA JUCESP nº 975**, com escritório na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.clebercardosoleiloes.com.br, no **dia 15/12/2026, às 16h20min., terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 18/12/2026, às 16h20min.**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 18/12/2026, às 16h21min. e se encerrará no dia 21/01/2027, às 16h20min.**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, os executados **DIEGO FERREIRA SILVA,** RG nº 45.343.713-8 (SSP/SP), CPF/MF nº 350.675.528-59**,** bem como a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, ficam **INTIMADOS** da penhora, avaliação e datas das praças**,** juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais**,** bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.clebercardosoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R$ 2.000,00** (*dois mil reais*), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.clebercardosoleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação: Com

o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação: **Pessoa física: (**I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro). **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas) e/ou disponibilizada na plataforma do leilão, no menu minha conta.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo

executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (*cinco por cento*).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 (11) 2978-6710, E-mail: contato@clebercardosoleiloes.com.br.

DO BEM: OS DIREITOS QUE O EXECUTADO DETÉM SOBRE O SEGUINTE IMÓVEL: "*Apartamento n° 802, Tipo I, localizado no 8° pavimento, da Torre 06, do Condomínio "PORTAL DOS CRISTAIS" que ficará localizado na Avenida Thereza Anna Cecon Breda, n° 1.751, no Município de Hortolândia-SP, desta Comarca de Sumaré-SP, e possuirá área privativa total de 56,62m2; área de uso comum de 56,6647m2; com área real total de 113,2847m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,003515977, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta para guarda de veículo de passeio, localizada na área comum do condomínio.*" Matrícula nº 176.879, do CRI de Sumaré – SP. **Avaliação pela média apresentada às fls. 331/337 (ABRIL de 2025): R$ 277.131,00** (*duzentos e setenta e sete mil e cento e trinta e um reais*)**, que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP**.

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Avenida Thereza Anna Cecon Brenda, 1751, Vila São Pedro, Hortolândia-SP CEP 13.183-250.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal (R. 05); INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO para passagem de rede de drenagem pluvial, conforme R.07. Conforme despacho de fls. 378, a avaliação do imóvel foi homologada, concedendo a credora Caixa Econômica Federal a oportunidade de esclarecer se pretendia retomar o imóvel, considerando a inadimplência comprovada às fls. 278. A credora se manifestou informando que o executado adimpliu a quantia de **R$ 12.919,29** do contrato firmado. Diante dessa informação, eventual arrematação, caso o valor seja insuficiente para quitação do condomínio e da alienação fiduciária, poderá ser de responsabilidade do arrematante.

O VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO SERÁ JUNTADO PELO EXEQUENTE EM MOMENTO OPORTUNO.

VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de e-mail cleber@clebercardosoleiloes.com.br, destacando que cabe ao Depositário bem, responsável pela guarda, autorizar o ingresso de possíveis interessados, contudo nem sempre será possível a visitação, especialmente quando o bem estiver na posse do executado.

OBS: A venda será efetuada em caráter "***AD CORPUS***" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1° do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem , sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento**. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 03 de novembro de 2026.

Dr. Marta Brandão Pistelli
Juíza de Direito