

### 3ª Vara Cível de Pindamonhangaba

Edital de 1º e 2º leilão de bem os direitos imóvel e para intimação de Rafaela Lopes Almeida da Silva, bem como o credor fiduciário Caixa Econômica Federal, expedido nos autos da ação Cumprimento de sentença que lhe requer Edifício Parque Princesa Isabel Processo nº 0001241-66.2022.8.26.0445

A Dra. Patrícia Cotrim Valério, juíza de Direito da 3ª Vara Cível de Pindamonhangaba, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeira Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP nº 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br).

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 20/02/2025 às 11:00 horas e encerramento do 1º leilão em 23/02/2025 às 11:00 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor do saldo devedor da alienação seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 20/03/2025 às 11:00 horas, não sendo aceito lances inferiores ao valor da dívida atualizada para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Os direitos do devedor decorrentes da alienação fiduciária sobre o Apartamento nº 403, localizado no terceiro andar do Bloco 31, do Condomínio "Edifício Parque Isabel", situado nesta cidade, com frente para a avenida Monsenhor João José de Azevedo, nº 462, no bairro Crispim composto de sala, dois quartos, um banheiro, cozinha, área de serviço, circulação, e a respectiva vaga de estacionamento nº 408, com área privativa coberta de 43,9900m², área de uso comum de divisão proporcional de 33,5930m², área de uso comum de divisão não proporcional de 10,3500m²; área real total de 87,93330m², correspondendo a fração ideal de 0,001978416 no terreno e nas coisas

de uso comum; confrontando, considerando quem da avenida Monsenhor João José de Azevedo olha para o empreendimento, pela frente com a circulação interna do pavimento, a escada de acesso e o espaço aéreo do condomínio; do lado direito com o apartamento nº 404; do lado esquerdo e no fundo com o espaço aéreo do condomínio. Matrícula nº64.692 do 1º CRI de /Pindamonhangaba. Ônus: Consta na R.4 Alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal - CEF. Débito condominial exequendo de R\$ 86.417,89 (março de 2025); Débito da alienação fiduciária de R\$ 139.275,08 Consta nos autos as fls. 72 que por se tratar de arrematação dos direitos, o arrematante sub-rogará não apenas na expectativa de direito de receber a propriedade alienada, como também no polo passivo da relação obrigacional decorrente do contrato de empréstimo. Logo, o arrematante terá de continuar o pagamento do empréstimo para, ao fim, se tornar o titular definitivo do domínio do imóvel.

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º, 8º e artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado as guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 3º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 /

Whats App 11 95662-5151, e e-mail:  
[atendimento@leilaobrasil.com.br](mailto:atendimento@leilaobrasil.com.br).

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC.  
Pindamonhangaba, 02/09/2025