

### 3ª Vara Cível do Foro de Pindamonhangaba do Estado de São Paulo

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de Edmilson Fernandes Martins, bem como de Banco do Brasil S/A, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, que lhe requer Condomínio Parque Princesa do Vale. Processo nº 1000522-72.2019.8.26.0445

O Dr. Marcelo Soares Mendes, Juiz de Direito da 3ª vara cível do foro de Pindamonhangaba do estado de São Paulo, na forma da lei etc...

Faz Saber que a Leiloeiro 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 20/02/2026 às 10:53 horas e encerramento do 1º leilão em 23/02/2026 às 10:53 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 20/03/2026 às 10:53 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Os direitos sobre o apartamento nº 103 localizado no térreo do Bloco "09", do Condomínio "Edifício Parque Princesa do Vale", em construção, situado nesta cidade, com frente para a Avenida Padre José Maria Guimarães Alves, composto de sala, dois quartos, um banheiro, cozinha/área de serviço, e a respectiva vaga de estacionamento nº 353, com área privativa coberta de 47,3100m² e área comum coberta de 6,5541m² totalizando área coberta de 53,8641m²; vaga de estacionamento descoberta de 10,3500m²;

área comum descoberta de 35,9706m<sup>2</sup>; área real total de 100,1847m<sup>2</sup> correspondendo à fração ideal de 0,002134946 no terreno e nas coisas de uso comum; confrontando, considerando quem da circulação interna olha para a entrada do apartamento, pela frente com o hall, com a circulação interna, com a previsão do elevador e parte da escada de acesso; do lado direito com o hall, parte do apartamento nº 101 e com as áreas externas comuns; do lado esquerdo com parte do apartamento nº 105, com parte da previsão do elevador e com as áreas externas comuns; e no fundo com as áreas externas comuns. Cadastro SE-2J

2-04-035-99 (em área maior).

Ônus: Consta na R.4 Alienação fiduciária ao Banco do Brasil S.A; Consta na Av.7 penhora no processo nº 1002212-05.2020.8.26.0445; Consta na Av. 8 penhora no processo nº 1000522-72.2019.8.26.0445 (penhora exequenda); Débito informando pelo credor fiduciário em 03/04/2025 R\$ 103.215,03;

Contribuinte nº SE-21-02-04-035-259

Matrícula nº 61.969 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP

Avaliação R\$ 150.000,00 (março/ 2023);

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 paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do CPC.

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, §2º, §7º e §8º, todos do CPC 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 CPC.

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 CPC.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 3º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Marquês de São Vicente nº 230, conj. 2115, 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. São Paulo, 10/12/2025.