

3ª Vara Cível do Foro de Pindamonhangaba

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos do bem imóvel e para intimação de Kelli da Silva, bem como da Caixa Econômica Federal expedido nos autos da ação Execução de Título Extrajudicial que lhe requer Condomínio Morumbi Processo nº 1000385-90.2019.8.26.0445

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 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 para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 02/10/2026 às 10:54 horas e encerramento do 1º leilão em 05/10/2026 às 10:54 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 30/10/2026 às 10:54 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação, que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Os direitos aquisitivos da executada sob o apartamento nº 12 – tipo "2", localizado no primeiro andar do Bloco "12", do "Condomínio Morumbi", em construção, situado nesta cidade, no bairro Água Preta, com frente para a Rua Letícia Bonacini Santos, composto de sala de estar/jantar, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, e a respectiva vaga de estacionamento nº 111 (descoberta); com área

privativa principal de 44,700m²; área privativa acessória (descoberta) de 10,350m²; área comum (coberta) de 7,473m²; e área total (coberta) da unidade de 52,173m², correspondendo à fração ideal de 0,2770% no terreno. OBS: Conforme decisão judicial, a avaliação dos direitos aquisitivos penhorados foi fixada com base na integralidade dos valores despendidos pela devedora para a aquisição do imóvel, abrangendo os recursos próprios empregados, o desconto obtido por meio do FGTS e as parcelas do financiamento habitacional efetivamente quitadas. Assim, os direitos aquisitivos foram avaliados em R\$ 121.720,05 (cento e vinte e um mil, setecentos e vinte reais e cinco centavos), valor atualizado conforme planilha apresentada às fls. 447/448 e acolhida pelo Juízo. O saldo devedor para quitação antecipada, na data da informação prestada pela instituição financeira, correspondia a R\$ 80.280,94 (oitenta mil, duzentos e oitenta reais e noventa e quatro centavos). Cadastro NE-12-04-01-001-272. matrícula nº 62.712 do 1º CRI de Pindamonhangaba/SP. Ônus: Consta na R.2 Alienação Fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal. Consta R.3 Atribuição de condomínio

Avaliação dos direitos aquisitivos penhorados R\$121.705,05.

Decisão constante nos autos: Fica consignado que: I – a alienação judicial recairá exclusivamente sobre os direitos aquisitivos da executada relativos ao imóvel; II – o arrematante assumirá a posição contratual da devedora fiduciante perante a Caixa Econômica Federal, responsabilizando-se pelo pagamento do saldo devedor do contrato de financiamento, devidamente atualizado na forma contratual, bem como pelo cumprimento das demais obrigações dele decorrentes;

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 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 e 8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar “Real Time dentro do Auditório Virtual”, valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. Devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. 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 a data para pagamento das parcelas, das garantias, da

atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: O arrematante assumirá a posição contratual da devedora fiduciante perante a Caixa Econômica Federal, responsabilizando-se pelo saldo devedor do contrato, atualizado na forma contratual, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;

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.

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, Avenida Marques de São Vicente, 230, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: 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, 31 de julho de 2026.