TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
COMARCA DE JOÃO PESSOA
2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA CAPITAL E DE CABEDELO
EDITAL DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito do **2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA CAPITAL E DE CABEDELO**, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem, dele conhecimento tiverem ou interessar possa que o leiloeiro oficial **Vinícius Vidal Lacerda**, devidamente credenciado perante o TJPB e matriculado na JUCEP sob o nº 016, **levará a leilão público**, na modalidade eletrônica, por meio da plataforma www.vlleiloes.com.br, o(s) bem(ns) penhorado(s) e abaixo descrito(s), observadas as condições a seguir estabelecidas.

PROCESSO Nº: 0811052-40.2024.8.15.2001
EXEQUENTE(S): **RESERVA JARDIM AMERICA**
EXECUTADO(A): **MAYRA HELLENA GOMES DE DEUS SOUZA**
TERCEIRA INTERESSADA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

1º LEILÃO: 23 de NOVEMBRO de 2026, às 14h, ocasião em que iniciar-se-á o encerramento do leilão. O bem será alienado por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo ofertado lance igual ou superior ao valor da avaliação, o lote permanecerá disponível para recebimento de lances até o encerramento do segundo leilão.

2º LEILÃO: 24 de NOVEMBRO de 2026, às 14h, ocasião em que iniciar-se-á o encerramento do leilão. O bem será alienado a quem oferecer o maior lance, desde que não seja considerado preço vil, assim entendido o lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Em ambos os leilões, caso seja ofertado algum lance nos últimos 3 (três) minutos que antecederem o horário previsto para o encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, renovando-se sucessivamente enquanto forem apresentados novos lances dentro desse período, até que transcorram 3 (três) minutos sem nova oferta, hipótese em que o lote será considerado arrematado pelo maior lance. Não havendo expediente forense nas datas designadas, ou ocorrendo motivo de força maior devidamente justificado, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, nos mesmos horários, independentemente de nova publicação do edital.

DÉBITOS DA AÇÃO: R$ 7.733,52 (sete mil, setecentos e trinta e três reais e cinquenta e dois centavos), atualizado em setembro/2025.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO: Apartamento nº 106 - Térreo do Bloco A10 do Subcondomínio "A" do Condomínio Residencial Reserva Jardim América, nº 400 da Rua Ana Espínola Navarro, bairro Ernani Sátiro, João Pessoa/PB, composto de sala de estar / jantar, circulação, 02 quartos, 01 banho social, cozinha e área de serviço, tendo uma área real total de 68,11731m² sendo 46,29m² de área real total privativa, 11,50m² de área real de vaga de estacionamento, 10,3273m² de área real de uso comum, e coeficiente de proporcionalidade de 0,000480725, fração ideal de 0,0480725% e quota de terreno de 50,07m². Cadastrado na PMJP sob nº 36.191.0930.0000.0350. **Registro:** Matrícula 175.848, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Zona Sul de João Pessoa/PB – Carlos Ulysses. **ÔNUS:** Alienação Fiduciária perante a Caixa Econômica Federal; Eventuais ônus na matrícula do imóvel.

AVALIAÇÃO: R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) – Id 131810536.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro Oficial será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, não se incluindo no valor da arrematação. A comissão deverá ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, mediante depósito na conta indicada pelo Leiloeiro Oficial. Consumada a arrematação, na eventual desistência do arrematante, nas hipóteses previstas no art. 903, § 6º, do CPC, será devida a comissão do leiloeiro.

ADVERTÊNCIA: **01)** A alienação será realizada *Ad Corpus*, considerando-se o imóvel como coisa certa e determinada, no estado de fato e de direito em que se encontra, competindo exclusivamente ao arrematante adotar as providências e arcar com os custos necessários à eventual regularização registral da edificação, bem como às regularizações urbanísticas, edilícias, ambientais e administrativas do imóvel perante os órgãos competentes, não cabendo pleito de abatimento do preço ou desfazimento da arrematação em razão de divergência de área, medidas, características ou da necessidade de regularização do bem. Compete aos interessados verificar previamente o estado de conservação do imóvel, sua situação de posse e suas demais características, antes da realização do leilão. **02)** Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de insucesso decorrente de falhas de conexão à internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências de natureza técnica. Desse modo, o interessado assume os riscos decorrentes de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. **03)** O não pagamento do valor da arrematação e da comissão devida ao Leiloeiro Oficial, no prazo estipulado, poderá caracterizar o crime previsto no art. 358 do Código Penal, sem prejuízo das demais consequências civis e processuais cabíveis. Nessa hipótese, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado ao pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ofertado, em favor do Leiloeiro Oficial, a título de multa**. 04)** Na hipótese de restar frustrada a arrematação em razão do descumprimento, pelo arrematante, de requisito à sua perfectibilização, poderá ser facultado ao licitante que houver ofertado o segundo maior lance, caso tenha interesse, confirmar a arrematação pelo valor de sua proposta, ficando a medida sujeita à apreciação e homologação do Juízo.

DAS DÍVIDAS DO IMÓVEL: 01) Os débitos que recaem sobre o imóvel, inclusive aqueles de natureza propter rem, tais como IPTU, Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), despesas condominiais e demais encargos dessa natureza, serão sub-rogados no produto da alienação, observada a ordem de preferência prevista no art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil e no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; 02) Não serão transferidas ao arrematante as responsabilidades por débitos anteriores à arrematação, em razão da aquisição originária da propriedade decorrente da alienação judicial; 03) Correrão exclusivamente por conta do arrematante as despesas relativas à transferência da propriedade, inclusive ITBI, emolumentos cartorários, foros, laudêmios, bem como despesas decorrentes do cumprimento de eventual mandado de imissão na posse do imóvel, conforme o caso; 04) Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas junto à Secretaria da Vara ou diretamente com o Leiloeiro Oficial.

CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO/PAGAMENTO: Será vencedora a melhor oferta. O pagamento do valor integral da arrematação ou, na hipótese de arrematação parcelada, da entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) será realizado pelo arrematante, mediante depósito judicial, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Os interessados em adquirir o bem mediante pagamento parcelado poderão encaminhar ao Leiloeiro, por meio do e-mail contato@vlleiloes.com.br, proposta de pagamento parcelado, mediante entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, com valor mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais) cada. As parcelas serão corrigidas pelo INPC/IBGE, ficando o bem gravado com hipoteca judicial até a

quitação integral. Em igualdade de condições, a oferta à vista prevalecerá sobre a parcelada. A disputa ocorrerá exclusivamente na plataforma eletrônica www.vlleiloes.com.br, sendo considerados válidos apenas os lances registrados no sistema.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a requerer a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em caso de inadimplemento, será imposta a perda da caução em favor do exequente, além da comissão do Leiloeiro, sendo o bem submetido a novo leilão, do qual não poderão participar o arrematante e o fiador remissos.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: O exequente poderá arrematar o bem utilizando os créditos decorrentes do próprio processo, observado o disposto no art. 892, §§ 1º, 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

VENDA DIRETA: Restando infrutíferos os leilões, fica desde logo autorizada a venda direta do bem, observadas as regras gerais e específicas estabelecidas para o certame, inclusive quanto aos preços mínimos, observada a legislação aplicável. A venda direta terá duração de 60 (sessenta) dias, dividida em ciclos sucessivos de, no mínimo, 7 (sete) dias, podendo sua periodicidade ser ajustada pelo Leiloeiro, conforme a dinâmica do certame. Durante todo esse período, permanecerão sendo recebidas ofertas exclusivamente por meio da plataforma eletrônica do Leiloeiro, na qual serão divulgadas as datas de encerramento de cada ciclo. Havendo uma ou mais ofertas que atendam às condições deste edital ao término de determinado ciclo, será efetivada a alienação em favor daquele que houver apresentado a oferta de maior valor, observado o preço mínimo fixado. Na ausência de ofertas nessas condições, iniciar-se-á automaticamente novo ciclo, até a efetivação da alienação ou o encerramento do prazo de 60 (sessenta) dias.

ORIENTAÇÕES GERAIS: 1) Os interessados em arrematar o bem deverão ofertar lances exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.vlleiloes.com.br, mediante cadastramento prévio realizado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão. 2) O Leiloeiro poderá solicitar documentos e informações complementares necessários à validação do cadastro e à garantia da segurança dos licitantes e do regular desenvolvimento do certame. 3) Ao confirmar o lance, o interessado participará da disputa e, sendo vencedor, deverá efetuar o pagamento do valor devido no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, contado do encerramento do leilão, para fins de formalização da arrematação.

Ficam intimados pelo presente Edital desde logo o(s) Executado(s), **Sra. MAYRA HELLENA GOMES DE DEUS SOUZA e a Credora Fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, respectivamente, procuradores e demais interessados, das designações supra, que porventura não tenham sido encontrados para intimação acerca do Leilão designado, conforme disposto no art. 889 do Código de Processo Civil/2015.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado na forma da Lei. Dado e passado nesta cidade de João Pessoa/PB, aos 22 de setembro de 2026.

ADHEMAR DE PAULA LEITE FERREIRA NÉTO
JUIZ DE DIREITO