

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **PAMELA CRISTINA RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 340.034.478-83; **bem como da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL RUBI III**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.819.551/0001-63.

**O Dr. Guilherme Salvatto Whitaker**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **RESIDENCIAL RUBI III** em face de **PAMELA CRISTINA RIBEIRO - Processo nº 0006109-11.2021.8.26.0320 (Principal nº 1004665-57.2020.8.26.0320) - Controle nº 649/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 03/02/2025 às 12:00 h** e se encerrará **dia 06/02/2025 às 12:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 06/02/2025 às 12:01 h** e se encerrará no **dia 25/02/2025 às 12:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual om suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida à Megaleilões de 2% (dois por cento) sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 92.317 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIMEIRA/SP - IMÓVEL:** Apartamento sob n. 34, do Bloco 04, localizado no 3º Pavimento, do Condomínio "Residencial Rubi III", o qual tem frente para a Rua Luís Guilherme Boim sob n. 140, situado no loteamento denominado "Residencial Rubi", nesta cidade, possuindo uma área privativa de 45,830 m<sup>2</sup>; área de uso comum de 38,921 m<sup>2</sup>; área total de 84,751 m<sup>2</sup>; sendo deste total 53,368 m<sup>2</sup> em área edificadas/aprovadas e 31,383 m<sup>2</sup> em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,33333%, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento destinado a veículo de passeio em local indeterminado. **Consta na Av.01 desta matrícula** restrições. **Consta no R.03. desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

**Contribuinte nº 5352.001.076.**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.165 no valor de R\$ 33.147,03 (setembro/2024).

**OBSERVAÇÃO:** Consta as fls.122 que mesmo a alienação fiduciária do bem imóvel, a despesa cobrada é condominial, decorrente de obrigação propter rem, sendo permitida a penhora do bem.

Limeira, 06 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Guilherme Salvatto Whitaker**  
**Juiz de Direito**