1ª Vara Judicial da Comarca de Mirassol/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **ALEXANDRA LUCIENE DE CASTRO DA SILVA**; do credor com alienação fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) Natália Berti da 1ª Vara Judicial da Comarca de Mirassol/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Cumprimento de Sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO MELINA RESIDENCIAL** contra **ALEXANDRA LUCIENE DE CASTRO DA SILVA** - Processo nº **0001031-77.2025.8.26.0358** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **08/12/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **10/12/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **21/01/2027** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do ***whatsapp* (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou *e-mail* (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação **(art. 130, § único do CTN)**, ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO – O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) poderá ser pago em 30 (trinta) parcelas mensais, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do preço, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação, sendo certo que o saldo do preço deverá ser garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel.

O valor das parcelas mensais deverá ser corrigido monetariamente pelo índice adotado pelo Tribunal de Justiça, **vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal**, independente da homologação da venda e/ou expedição da Carta de Arrematação.

A disputa entre lances à vista e parcelado ocorrerá diretamente na plataforma, e a forma de pagamento **deverá ser escolhida no momento da disputa e não após o encerramento da oferta**.

Caberá ao arrematante que optar pelo lance parcelado apresentar, mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados.

Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoysés Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no** Portal **RMoysés Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

Embora o(s) executado(s) seja(m) proprietário(s) apenas de **parte ideal do bem**, em se tratando de penhora de bem indivisível, o mesmo será levado a hasta pública em sua integralidade (Art. 843, §1º e §2º, CPC), reservado ao(s) coproprietário(s) e/ou cônjuge(s) alheios à execução, a preferência na arrematação.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoysés Leilões** deverá se identificar como ''***desejo exercer meu Direito de Preferência''***, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento da taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

Lote 1 - Imóvel descrito na Matrícula nº 66.248 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol/SP (fls. 72/73), em nome da executada.

Descrição da Matrícula sob nº 66.248 do CRI de Mirassol/SP: IMOVEL:- Apartamento nº 403, localizado no quarto pavimento tipo, do Bloco 05, do Condomínio Melina Residencial, situado na Rua João Paulo II, nº 29-69, no loteamento Jardim Laguna, perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Mirassol SP., constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 84,340 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 33,040 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,005178495%, tendo direito a uma vaga de garagem tipo padrão descoberta livre nº 141, confrontando em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social, caixa de escadas e área privativa do apartamento nº 103, lado direito com apartamento de final '1' do andar do Bloco 06, lado esquerdo com apartamento de final '4' do andar e fundos com áreas comuns do condomínio. O Empreendimento foi edificado sobre um terreno com a área de 10.154,64 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal de Mirassol sob nº 14.12.35.0314.01.403.

Auto de Constatação e Avaliação, evento 75: IMÓVEL objeto da Matrícula n. 66.248, do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol: um apartamento, unidade 403, Bloco 5, do Condomínio Melina Residencial, localizado à Rua João Paulo II, 2969. OBSERVAÇÕES: Trata-se de um apartamento com dois dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha e área de serviço, com 39 metros quadrados. No mais, uma vaga de estacionamento, com 12 metros quadrados.

Ônus: R.06 Alienação Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

Av.05 Penhora dos Direitos Aquisitivos: Execução Civil, Processo 1005763-21.2024.8.26.0358 do 1º VJ de Mirassol/SP, movida por CONDOMÍNIO MELINA RESIDENCIAL.

Av.06 Penhora: Nestes autos.

Débitos:

IPTU 2026: R$ 285,35, atualizados até 04/11/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de Mirassol/SP.

Condominiais: R$ 19.202,53, atualizado até 01/10/2026, evento 106.

Fiduciários: R$ 100.957,87, atualizado até 21/07/2026, evento 90.

*Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos.

Observação: Conforme decisão judicial proferida no evento 98:

1) Penhora da Integralidade do Bem: Restou rejeitada a impugnação apresentada pela credora fiduciária (Caixa Econômica Federal), mantendo-se hígida a penhora sobre a integralidade do próprio bem imóvel (art. 1.345 do Código Civil), afastando-se a limitação da constrição apenas aos direitos aquisitivos.

2) Ordem de Preferência no Concurso de Credores: Em razão da natureza *propter rem* da dívida de condomínio, o produto da arrematação destinar-se-á, com absoluta preferência, à liquidação integral do débito condominial exequendo e das despesas processuais.

3) Saldo Superavitário: Eventual saldo remanescente do valor da arrematação (após a quitação do crédito condominial e custas) será destinado à satisfação do crédito da credora fiduciária decorrente do contrato de mútuo fiduciário.

Valor da Avaliação em 14/05/2026: R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em OUT/2026: R$ 182.618,57 (cento e oitenta e dois mil, seiscentos e dezoito reais e cinquenta e sete centavos).

Depositário: Executada.

Local do bem: Rua João Paulo II, nº 29-69, Apto. 403, Bloco 05, Condomínio Melina Residencial, Jardim Laguna, Mirassol/SP.

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

Mirassol, 04 de novembro de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

NATÁLIA BERTI
Juiz(a) de Direito