


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP 18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail:
botucatu1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1006107-97.2023.8.26.0079**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Cachoeirinha II**
 Executado: **José Aparecido Alves Chuvalter**

Justiça Gratuita

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **ANA ROSA ALVES**, CPF nº 191.483.628-67 e **JOSÉ APARECIDO ALVES**, CPF nº 983.002.618-34, a credora fiduciária **Fundo de Arrendamento Residencial -FAR - administrada pela Caixa Econômica Federal e demais interessados**, expedido nos autos do Execução de Título Extrajudicial, requerido por **CONDOMINIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA II**, CNPJ nº **35.101.4380001-40**- Processo nº **1006107-97.2023.8.26.0079**.

O **Dr. MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Botucatu, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 22/06/2026 às 11:00 horas e se encerrará dia 25/06/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores ao valor dos Direitos Aquisitivos que a Executada possui. Não havendo lance igual ou superior à importância acima, seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 25/06/2026 às 11:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 21/07/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento) do valor dos Direitos sobre o bem abaixo descrito**, conforme condições de venda constantes no presente edital.

BEM A SER PRACEADO: DIREITOS AQUISITIVOS sobre o **APARTAMENTO 03(PNE)**, **Localizado no térreo, Bloco 3**, do empreendimento "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA II**", localizado na **AVENIDA DEPUTADO FEDERAL BRAZ DE ASSIS NOGUEIRA, 1251**, cidade de Botucatu/SP, contendo terraço, sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha área de serviço e vaga de garagem para automóvel, descoberta, de uso e propriedade comum dos condôminos, confronta de quem do Hall do pavimento observa, pela frente com o Hall e com a unidade de final "4", pelo lado direito com a área de circulação, pelo lado esquerdo com a área de circulação, e pelos fundos com a área de circulação, possui área privativa de 54,98m² a área comum de 6,60m², perfazendo a área total construída de 61,58m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039632 no terreno e nas demais coisas em comum. **MATRÍCULA nº 55.939 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP, R-3) Alienação Fiduciária junto a Caixa Econômica Federal, AV-5) Penhora Exequenda. DÉBITOS do contrato da alienação fiduciária firmado perante a C.E.F.: (fls. 415-429), março/2026: R\$12.569,46 (doze mil, quinhentos e sessenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**, relativo a 35 parcelas


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP 18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail:
botucatu1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

remanescentes em atraso, sendo 85 parcelas pagas. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** nº 11.0245.0275. **DÉBITOS de IPTU: R\$ 1.151,64** (um mil, cento e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos), conforme pesquisa realizada em 07/05/2026. Obs. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), março/2025, fls. 304. **Avaliação Atualizada:** R\$ 63.294,24 (sessenta e três mil, duzentos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos), Maio/2026.

Valor do Débito Processual – R\$ 7.887,38 (sete mil, oitocentos e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos), fls. 208, 11/2023.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos - O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **Obs.** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta não inferior ao valor dos Direitos Aquisitivos que o Executado possui; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor dos Direitos Aquisitivos que o Executado possui, com parcelamento em até 10 (dez) prestações mensais, com a primeira parcela à vista. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP 18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail:
botucatu1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC). *****Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.**

Remição ou acordo: Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios (artigo 826, do Código de Processo Civil). Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% pelo trabalho realizado. (Art. 7º, 3º Resolução CNJ nº 236/2016).

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. "Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante", exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Botucatu, aos 19 de maio de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**