

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BOTUCATU - SP.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **EDILENE SANTOS DE OLIVEIRA**, CPF nº **451.049.828-40**, 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 1012558-41.2023.8.26.0079**.

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 25/09/2026 às 13:00 horas e se encerrará dia 29/09/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção. Não havendo lance igual ou superior à importância acima, seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 29/09/2026 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 20/10/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)**, conforme condições de venda constantes no presente edital.

BEM A SER PRACEADO: APARTAMENTO 21, localizado no 2º Andar, do **BLOCO 21**, no empreendimento, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA II**, com frente para **Avenida Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, 1021, 1º Subdistrito de Botucatu/SP**, contendo terraço, sala, 2 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 hall, Shaft, caixa de escada e vão de claridade; pelo lado direito com as unidades de final “2” e vão de claridade; pelo lado esquerdo com o vão de claridade e pelos fundos com o vão de claridade; possui área privativa 55,12m², área com de 6,61m², perfazendo uma área total de construída de 61,73m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039733 no terreno e nas demais coisas de uso do condomínio. Obs: **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** nº 11.0245.0497. **DÉBITO DE IPTU: R\$4.235,22** (quatro mil, duzentos e trinta e cinco reais e vinte e dois centavos), conforme pesquisa realizada em 01/07/2026. **MATRÍCULA nº 56.161 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu/SP. R.3 – Alienação Fiduciária – Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Cancelamento da Alienação Fiduciária fls. 349/407. AV-5) Penhora Exequenda. AV-6) Alteração da Penhora da Av-5) para fazer constar que a penhora recai sobre a totalidade do bem e não somente sobre os direitos. 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\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), outubro/2024, fls. 228. **Avaliação Atualizada: R\$ 87.762,43** (oitenta e sete mil, setecentos e sessenta e dois reais e quarenta e três centavos), **Julho/2026.**

Valor do Débito Processual – R\$ 14.993,06 (quatorze mil, novecentos e noventa e três reais e seis centavos), julho/2026, fls. 451/452.

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 da avaliação atualizada; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor da avaliação atualizada, **com parcelamento em até 10 (dez) prestações mensais, com a primeira parcela à vista, correspondente ao mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, e o saldo remanescente dividido em parcelas mensais sucessivas.** Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à 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 whatsapp (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.

Botucatu, 24/08/2026.

Dr. MARCUS VINICIUS BACCHIEGA

Juiz de Direito