

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 às17h00min

EDITAL DE LEILÃO

Processo Digital nº:	**1012558-41.2023.8.26.0079**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condominio Residencial Cachoeirinha Ii**
Executado:	**Edilene Santos de Oliveira**

Justiça Gratuita

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **EDILENE SANTOS DE OLIVEIRA, CPF n° 451.049.828-40**, e demais interessados, expedido nos autos do Execução de Título Extrajudicial, requerido por **CONDOMINIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA II, CNPJ n° 35.101.4380001-40** – Processo nº **1012558-41.2023.8.26.0079**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Botucatu, Estado de São Paulo, Dr(a). MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, na forma da Lei, etc.

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 16/12/2026 às 13:30 horas e se encerrará dia 18/12/2026 às 13:30 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 18/12/2026 às 13:30 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 05/02/2027 às 13:30 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 2° Andar, do **BLOCO 21**, no empreendimento, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA Il**, com frente para **Avenida Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, 1021, 1° 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 n° 11.0245.0497. DÉBITO DE IPTU: R$ 3.639,70 (três mil, seiscentos e trinta e nove reais e setenta centavos)**, conforme pesquisa realizada em 14/11/2026. MATRÍCULA n° 56.161 do 2° 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 12:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012558-41.2023.8.26.0079 e código J5qYfY1C.

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 às17h00min

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$ 88.304,94 (oitenta e oito mil, trezentos e quatro reais e noventa e quatro centavos), Novembro/2026.**

Valor do Débito Processual – R$ 14.933,06 (quatorze mil, novecentos e trinta e três reais e seis centavos), Julho/2026, fls. 450/451.

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 lanços 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 lanços (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 lanço (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***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 12:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012558-41.2023.8.26.0079 e código J5qYfY1C.



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 às17h00min

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. 7°, 3° Resolução CNJ n° 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 presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Botucatu, aos 18 de novembro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 19/11/2026 às 12:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012558-41.2023.8.26.0079 e código J5qYfY1C.