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:	**1008620-38.2023.8.26.0079**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Residencial Cachoeirinha Iv**
Executado:	**Ademilson Anselmo de Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação dos executados **MYRELLA CAROLINA DE OLIVEIRA VIEIRA ANSELMO** e s/m **ADEMILSON ANSELMO DE OLIVEIRA**, CPF nº 394.647.208-75, CPF nº 459.297.228-70, 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 IV**, CNPJ nº 37.642.797/0001-30 – **Processo nº 1008620-38.2023.8.26.0079**.

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 24/11/2026 às 13:00 horas e se encerrará dia 26/11/2026 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 26/11/2026 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 16/12/2026 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, Bloco 04**, do empreendimento **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV"**, localizado na **Rua Ângelo de Biagi, 314**, 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, com área privativa de 55,12m², área comum de 6,65m², perfazendo a área total de 61,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041720 do terreno que possui (23.108,81m²) e demais coisas de uso em comum do Condomínio. **MATRÍCULA nº 57.351 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP, R-3)** Alienação Fiduciária junto à Caixa Econômica Federal, **AV-5)** Penhora dos direitos, proc. 1007935.31.2023.8.26.0079, movida por Condomínio Cachoeirinha IV; **AV-6) Cancelamento da Alienação Fiduciária – R.3). AV-7)** Penhora, proc. 1007935.31.2023.8.26.0079, movida por Condomínio Cachoeirinha IV. **AV-8)** Penhora Exequenda. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL n° 11.0168.0052. DÉBITOS de IPTU**: R$ 1.319,37 (hum mil, trezentos e dezenove reais e trinta e sete centavos), conforme pesquisa realizada em 09/09/2026. Obs. O bem será vendido no estado de conservação em que se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 28/10/2026 às 13:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008620-38.2023.8.26.0079 e código yutiR8Po.

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

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), setembro/2025, fls. 264/265. **Avaliação Atualizada: R$ 83.978,61 (oitenta e três mil, novecentos e setenta e oito reais e sessenta e um centavos), Outubro/2026**.

Valor do Débito Processual – R$ 6.567,84 (seis mil, quinhentos e sessenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), março/2026, fls. 382/385.

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 não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 28/10/2026 às 13:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008620-38.2023.8.26.0079 e código yutiR8Po.

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

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 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 28 de outubro 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 28/10/2026 às 13:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008620-38.2023.8.26.0079 e código yutiR8Po.