

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

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **ROSANE DE FATIMA VALERIO SILVA**, CPF nº 170.319.738-05, 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 RES. CACHOEIRINHA I**, CNPJ nº 35.229.242/0001-36 – **Processo nº 1003548-36.2024.8.26.0079**.

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 05/10/2026 às 11:00 horas e se encerrará dia 08/10/2026 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 **08/10/2026 às 11:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 29/10/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta 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 01, Localizado no térreo, Bloco 19, do empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I", localizado na AVENIDA DEPUTADO FEDERAL BRAZ DE ASSIS NOGUEIRA, 1021, 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 "2", 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 55,12m² a área comum de 6,64m², perfazendo a área total construída de 61,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0040374 no terreno e nas demais coisas em comum. MATRÍCULA nº 56.377 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP, R-3) Alienação Fiduciária junto à Caixa Econômica Federal, R-5) Penhora, proc. 10102620.17.2021.8.26.0079, AV-6) Penhora Exequenda. **DÉBITOS com a C.E.F.: (fls. 269-273) de julho/2025: R\$ 3.404,01 (três mil, quatrocentos e quatro reais e um centavos).** INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 11.0245.0214. **DÉBITOS de IPTU: R\$ 4.347,50 (quatro mil, trezentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos)**, conforme pesquisa realizada em 01/09/2026. 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\$ 70.000,00 (setenta mil reais), dezembro/2025, fls. 304. **Avaliação Atualizada: R\$ 72.246,73 (setenta e dois mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e três centavos), Setembro/2026.**

Valor do Débito Processual – R\$ 3.176,94 (três mil, cento e setenta e seis reais e noventa e quatro centavos), outubro/2024, fls. 171/173.

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 50% 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 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 subrogados 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, 01/09/2026.

Dr. MARCUS VINICIUS BACCHIEGA

Juiz de Direito