



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, s/nº - Bairro: Jardim Riviera - CEP: 18606-572 - Fone: (14) 3112-2027 - Email: botucatu1cv@tjstj.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0001371-58.2020.8.26.0079/SP

Assunto: Cheque

EXEQUENTE: OURO SAFRA S/A

EXECUTADO: CARLOS EDUARDO ALVES

EDITAL (DJEN) Nº 610021940903

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **CARLOS EDUARDO ALVES**, CPF nº 262.997.518-51 e s/m **PATRÍCIA KAZUE SUGAHARA ALVES**, CPF nº 219.229.998-22, demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerido por **OURO SAFRA S/A**, CNPJ nº 07.191.228/0013-99 – **Processo nº 0001371-58.2020.8.26.0079**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca 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 03/12/2026 às 11:00 horas e se encerrará dia 08/12/2026 às 11:00 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 08/12/2026 às 11:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 28/01/2027 às 11:00 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: **DIREITOS AQUISITIVOS** que o executado possui sobre o imóvel descrito como terreno formado pelos **LOTES 10, 11 e 12, da QUADRA 26**, localizado na Vila Nossa Senhora das Graças, situada nas imediações da estação de Rubião Júnior, deste Município e Comarca de Botucatu-SP, 1º Subdistrito, 1ª Circunscrição, medindo 30 m de frente para a Rua "M" ou Rua" Santo Antonio por 45 m da frente ao fundo, **perfazendo a área de 1.350m²**, dividindo de um lado com a Rua I, com a qual faz esquina, de outro lado com com Antonio Carlos de Mello Villas Boas. Imóvel objeto da **MATRÍCULA nº 16.636 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP. AV-9)** Foi construído um **prédio residencial com frente para a Rua Pedro Figueira, 305, com área construída de 349,50m².** **R-10) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Banco Santander do Brasil S/A – Débito do contrato da Alienação Fiduciária: R\$110.913,30 (cento e dez mil novecentos e treze reais e trinta centavos), conforme Evento 185, Abril/2025. AV-11)** Certidão Premonitória - Proc. nº 1007352.85.2019.8.26.0079, execução ajuizada por Ouro Safra Indústria e Comércio Ltda. **AV-12)** Penhora Exequenda. *****Conforme Certidão do Oficial de Justiça, Evento**

0001371-58.2020.8.26.0079

610021940903.V14 M362331© M362331



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu

214, datada de Outubro/2025: ...utilizando-se do uso da ferramenta "Google Maps" estimou que o imóvel possui aproximadamente 400m² de construção, sendo 140m² de construção na **edícula**, 260m² de construção da casa, sendo 130m² destes da casa propriamente dita e outros 130m² de varanda que circunda toda a casa, além de uma **piscina** de aproximadamente 30m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** nº 02.0088.0010. **Débitos de IPTU:** R\$ 22.477,80 (vinte e dois mil quatrocentos e setenta e sete reais e oitenta centavos), conforme pesquisa realizada em 17/09/2026. 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.

Avaliação do Imóvel: R\$ 555.300,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil e trezentos reais), Outubro/2025, **Evento 214. Avaliação Atualizada: R\$566.536,59** (quinhentos e sessenta e seis mil quinhentos e trinta e seis reais e cinquenta e nove centavos), Setembro/2026.

Valor do Débito Processual – R\$ 98.667,17 (noventa e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais e dezessete centavos), **Evento 69**, Julho/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 da avaliação atualizada; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor da avaliação



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu

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 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 23 de outubro de 2026.

MARCUS VINICIUS BACCHIEGA
Juiz de Direito

0001371-58.2020.8.26.0079

610021940903 .V14 M362331© M362331