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

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **CIRANDA ADMINISTRACAO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA,** CNPJ n° 43.786.946/0001-38, **JOAO ROBERTO MARTINI**, CPF n° 057.017.528-36 e **Espólio de JOSE CARLOS MARTINI**, CPF nº 398.249.268-87, representado por CELINA CONCEIÇÃO CIA MARTINI, CPF n° 109.964.758-42, a viúva e coproprietária **CELINA CONCEIÇÃO CIA MARTINI**, CPF n° 109.964.758-42, os coproprietários, **JOSÉ CARLOS MARTINI JUNIOR**, CPF n° 269.264.728-90, **MARIA LUCIA MARTINI RE**, CPF n° 109.873.198-09, **MARCOS ROBERTO MARTINI**, CPF nº 078.789.328-59, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerido por **UBIRACI BRAVO NOGUEIRA**, CPF 587.533.208-59 **– Processo nº 4000004-33.2017.8.26.0079** (Processo de origem 4007320.39.2013.8.26.0079)

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 16/12/2026 às 11:00 horas e se encerrará dia 18/12/2026 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 18/12/2026 às 11:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 05/02/2027 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: LOTE-1) TOTALIDADE DO IMÓVEL (artigo 843 do Código de Processo Civil), caracterizado pelo **Lote 09, da Quadra 14, situado nesta cidade, Comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Loteamento denominado Residencial Nova Cascata,** Com a seguinte descrição: Lote 09 com frente para Rua Rio Atibaia, lado par, distante 107,00 metros do alinhamento predial (P.A.26 X= 269,966,4776: Y= 7.542.902,9050: Z= 571,90) da Rua Atibaia com a Rua Rio Jaguari, medindo de frente em linha reta 12,00 metros , 25,70 metros do lado direito de quem de frente olha o imóvel confrontando com o Lote 10da Quadra 14, 12,00 metros da Face dos Fundos confrontando com o Lote 06, da Quadra 14, e 25,70 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 08, da Quadra 14, Totalizando uma área de 308,40m². **(Conforme informações prestadas pela Prefeitura de Araras, o Loteamento Nova Cascata permanece cadastrado, de forma geral, como uma única gleba, pois o empreendimento ainda não recebeu o respectivo Termo de Recebimento pelo Município, com pendências de obras de infraestrutura necessárias à conclusão do loteamento. Portanto, a inexistência de cadastro individualizado dos**

lotes impede ações como desdobro ou fracionamento sobre eles). **Não há inscrição municipal individualizada**. **Débitos de IPTU:** Não existem lançamentos vinculados especificamente ao imóvel, conforme pesquisa realizada em 10/11/2026. **Matrícula n° 62.754 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras**. **R-3)** Penhora Exequenda. **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. **Nos termos do artigo 843 § 2º do CPC, fica resguardada a quota-parte do(s) coproprietário(s) calculado sobre o valor da avaliação atualizada, podendo exercer(em) o(s) seu(s) direito(s) de preferência na arrematação, conforme previsão do artigo 843, §1º.**

Avaliação do Imóvel: R$ 12.960,00 (doze mil, novecentos e sessenta reais), Julho/2025. **Avaliação Atualizada: R$ 13.673,94** (treze mil, seiscentos e setenta e três reais e noventa e quatro centavos), **Novembro/2026.**

LOTE-2) TOTALIDADE DO IMÓVEL (artigo 843 do Código de Processo Civil), caracterizado pelo **Lote 10, da Quadra 14, situado nesta cidade, Comarca e única Circunscrição Imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Loteamento denominado Residencial Nova Cascata,** Com a seguinte descrição: Lote 10 com frente para Rua Rio Atibaia, lado par, distante 107,00 metros do alinhamento predial (P.A.26 X= 269,966,4776: Y= 7.542.902,9050: Z= 571,90) da Rua Atibaia com a Rua Rio Jaguari, medindo de frente em linha reta 12,00 metros , 25,70 metros do lado direito de quem de frente olha o imóvel confrontando com o Lote 11 da Quadra 14, 12,00 metros da Face dos Fundos confrontando com o Lote 05, da Quadra 14, e 25,70 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 09, da Quadra 14, Totalizando uma área de 308,40m². **(Conforme informações prestadas pela Prefeitura de Araras, o Loteamento Nova Cascata permanece cadastrado, de forma geral, como uma única gleba, pois o empreendimento ainda não recebeu o respectivo Termo de Recebimento pelo Município, com pendências de obras de infraestrutura necessárias à conclusão do loteamento. Portanto, a inexistência de cadastro individualizado dos lotes impede ações como desdobro ou fracionamento sobre eles)**. **Não há inscrição municipal individualizada**. **Débitos de IPTU:** Não existem lançamentos vinculados especificamente ao imóvel, conforme pesquisa realizada em 10/11/2026. **Matricula n° 62.755 do Oficial de Registro de Imoveis de Araras**. **R-3)** Penhora Exequenda. **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. **Nos termos do artigo 843 § 2º do CPC, fica resguardada a quota-parte do(s) coproprietário(s) calculado sobre o valor**

da avaliação atualizada, podendo exercer(em) o(s) seu(s) direito(s) de preferência na arrematação, conforme previsão do artigo 843, §1º.

Avaliação do Imóvel: R$ 12.960,00 (doze mil, novecentos e sessenta reais), Julho/2025. **Avaliação Atualizada: R$ 13.673,94** (treze mil, seiscentos e setenta e três reais e noventa e quatro centavos), **Novembro/2026.**

Valor do Débito Processual – R$ 796.009,24 (setecentos e noventa e seis mil, nove reais e vinte e quatro centavos), Evento 334, novembro/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 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.

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 edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Botucatu, 24/11/2026.

Dr. MARCUS VINICIUS BACCHIEGA
Juiz de Direito