

**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 às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1008635-70.2024.8.26.0079**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Cachoeirinha I**
 Executado: **Marcia Cristina da Silva**

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da executada Marcia Cristina da Silva (CPF 237.421.588-13); do credora fiduciária Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (CNPJ 03.190.167/0001-50), representado pela Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04); do credor tributário Município de Botucatu, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial Despesas Condominiais movida por Condomínio Residencial Cachoeirinha I (CNPJ 35.229.242/0001-36). Processo nº 1008635-70.2024.8.26.0079.

O Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu, Estado de São Paulo, Dr. Marcus Vinicius Bacchiega, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 17/06/2026, conduzidos pela Leiloeira Pública Oficial Sabrina de Andrade Verrone, regulamente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 1.052, da casa leiloeira AGS LEILÕES, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestora do sistema de alienação judicial eletrônica www.agsleiloes.com.br nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia 22/09/2026, às 11h00, com término em 25/09/2026, às 11h00, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP. O 2º Leilão terá início no dia 25/09/2026, às 11h01, com término em 15/10/2026, às 11h00, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DO BEM: Apartamento 02, localizado no térreo, do Bloco 18, no empreendimento "Condomínio Residencial Cachoeirinha I", com frete para a rua D, prolongamento da Avenida A, sob nº 1021, 1º subdistrito 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


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 às 17h00min

condôminos, confronta, de quem do hall do pavimento observa, pela frente com o hall e com a unidade de "final 1"; pelo lado direito com a área de circulação. E pelos fundos com área de circulação, possui a área privativa de 54,98m², área comum de 6,62m², perfazendo a área total construída de 61,60m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0040271 no terreno e nas demais coisas de uso comum. Contribuinte nº 11.0245.0203. Matrícula nº 56.366 do 2º CRI da Comarca da Botucatu/SP. Obs: Consta do cadastro junto a Prefeitura Municipal de Botucatu, que referido imóvel está localizado na Avenida Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, 1021.

DA AVALIAÇÃO: R\$ 65.000,00 (junho/2026 - Conforme fl. 250 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 65.266,50 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.agsleiloes.com.br.

DOS ÔNUS: Consta da matrícula, conforme R.03 (27/12/2019), a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor do Fundo de Arrendamento Residencial FAR, representado pela Caixa Econômica Federal; conforme Av.05 (18/02/2026), PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais - Processo nº 1011460-89.2021.8.26.0079 perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu /SP em favor do ora requerente. Obs¹: Consta dos autos, às fls. 214/237, a DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO expedida junto à Caixa Econômica Federal, estando pendente baixa do gravame de Alienação Fiduciária junto ao órgão competente, objeto da R.03 retro. Obs² Em consulta ao E-SAJ consta sobre o imóvel a Ação de Execução de Título Extrajudicial Despesas Condominiais Processo nº 1011460-89.2021.8.26.0079 perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP, em favor da ora exequente, para garantia do valor de R\$ 10.216,66 (até 01/03/2024 Conforme fls. 226/231 dos autos), objeto da Av.05, retro. Débito Fiscal: Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Botucatu, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2020 a 2024, bem como não inscrito, referente ao exercício de 2026, totalizando R\$ 3.991,99 (até 23/07/2026).

DA OCUPAÇÃO: Não consta dos autos informação sobre eventual ocupante do bem.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO: R\$ 10.245,42 (julho/2026 - Conforme fl. 262 dos autos). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente nos autos do processo e disponibilizado no site www.agsleiloes.com.br. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Pública Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas as propostas escritas de Lance de forma parcelada.


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 às 17h00min

LANCE À VISTA: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, a Leiloeira Pública Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado à Leiloeira Pública Oficial para que seja juntado por esta no processo.

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do site): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não 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, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante PIX/TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do(s) bem(ns) poderá ser deduzida do produto da arrematação.

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados após a realização do certame positivo, será devido a comissão integral fixada em 5% (cinco por cento), nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.


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 às 17h00min

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, a Leiloeira Pública Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter ad corpus, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições in loco, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real propter rem como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil).

O arrematante responderá pelos débitos de natureza propter rem apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus.

Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, visando o recebimento da diferença remanescente.

A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP - STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal propter personam como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL E CIENTIFICAÇÃO - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.agsleiloes.com.br, nos termos do art. 887, §2º, do CPC. Ficam CIENTIFICADOS E INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal os interessados descritos no preâmbulo deste edital e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da ampla publicidade na rede mundial de computadores, nos termos do art. 889, do CPC.


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 às 17h00min

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. A Leiloeira Pública Oficial é mera mandatária da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.agsleiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358- Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site www.agsleiloes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Botucatu, aos 25 de agosto de 2026.



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 às 17h00min

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