

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BOTUCATU/SP

O Dr. José Antonio Tedeschi, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Botucatu/SP, comunica a todos que possam se interessar que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1008675-86.2023.8.26.0079 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTES:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV**, CNPJ: 37.642.797/0001-30 na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **GENILDA LARISSA SANTOS DE ARRUDA**, CPF: 462.359.948-50;
- **MAYCON RIBEIRO MARIANO DA SILVA**, CPF: 384.492.448-54;

INTERESSADOS:

- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, na pessoa de seu representante legal; (**credor fiduciário**);
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE BOTUCATU/SP**;
- **3ª VARA CÍVEL DE BOTUCATU**, processo nº 1006910-80.2023.8.26.007;

1º Leilão

Início em **29/06/2026**, às **11:30hs**, e término em **02/07/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 81.391,98 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

2º Leilão

Início em **02/07/2026**, às **11:31hs**, e término em **23/07/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 48.835,19, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O A UNIDADE AUTÔNOMA DENOMINADA APARTAMENTO Nº 04 (PNE), NO ANDAR TÉRREO, BLOCO 09 DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV”, com frente Rua Ângelo de Biagi nº 314, na Chácara Cachoeirinha, 1º subdistrito de Botucatu/SP, contendo 01 terraço, 01 sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço, com a área privativa de 55,12m², área comum de 6,65m², perfazendo a área total construída de 61,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041720 no terreno (que possui 23.108,81m²) e nas demais coisas de uso comum.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 282).

Matrícula n.º: 57.406 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 150-151 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **R. 03, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel tendo como credor fiduciário o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representado pela Caixa Econômica Federal – CEF. Consta na **AV. 06, PENHORA**, derivada dos autos nº 1006910-80.2023.8.26.0079 da 3ª Vara Cível de Botucatu/SP. Consta às fls. 253-264, demonstrativo do **DÉBITO FIDUCIÁRIO** em que os titulares do financiamento efetuaram o pagamento no valor de R\$ 901,46 referentes a 9 prestações até setembro de 2025. **É responsabilidade do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.**

CONTRIBUINTE: 11.0168.0006 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 80.000,00 em dezembro de 2025.

Débito da ação: R\$ R\$ 3.601,49 em abril de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

- a) **À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.
- b) **Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.
- c) **Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Botucatu/SP, 24 de abril de 2026.

Dr. José Antonio Tedeschi

Juiz de Direito