

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Botucatu/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Ana Lucia Santos** (CPF 280.065.998-07), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Residencial Cachoeirinha 01**. Processo nº **1003357-88.2024.8.26.0079**.

O Dr. **Marcus Vinicius Bacchiega**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Botucatu/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **28/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **31/08/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **31/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **22/09/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada 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 e sucessivas, deverá o interessado indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Consta débitos condominiais e exequendos no valor total de R\$14.353,02, atualizados até julho/2026 conforme fls.319 dos autos.

Do Cancelamento do Leilão – Nos termos do artigo 7º, caput e §3º, da Resolução nº 236/2016: “Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, paragrafo unico), no minimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fara jus o leiloeiro publico ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei; §7º O executado ressarcirá as despesas previstas no caput, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação”.

Bem – APARTAMENTO 12, localizada no 1º andar, do Bloco 18, no empreendimento “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I”, com frente 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 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 vão de claridade; pelo lado esquerdo com vão de claridade; e pelos fundos com vão de claridade, possui a área privativa de 54,98m², a 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. Imóvel objeto da matrícula 56.370 do 2º ORI de Botucatu/SP e com Inscrição Municipal sob o nº 11.0245.0001 (área maior).

Segundo mandado de avaliação de fls. 278/280 o imóvel encontra-se descoupado, situado à Avenida Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, nº 1021, Apartamento 12 – Bloco 18 do Residencial Arlindo Durante, Jardim Vista Linda, Botucatu/SP. Trata-se de um apartamento com área privativa de 54,98m², de 2 dormitórios, conta ainda com direito ao uso de uma vaga de garagem.

Ônus da Matrícula – Consta no R.3 (27/12/2019) alienação fiduciária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representada pela Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.5 (02/12/2024) penhora em favor do Condomínio Residencial Cachoeirinha I, nos autos do processo sob nº 1007201-80.2023.8.26.0079 do 3º Ofício Cível desta Comarca de Botucatu/SP. Consta na Av.6 (28/08/2025) penhora em favor do Condomínio Residencial Cachoeirinha I, nos autos do processo sob nº 1010276-98.2021 do 2º Ofício Cível desta Comarca de Botucatu/SP. Consta na Av.7 (28/10/2025) a penhora exequenda.

De acordo com a manifestação da Caixa Econômica Federal – CEF às fls. 269/270, o contrato de alienação fiduciária encontra-se integralmente liquidado, a referida informação não foi averbada na matrícula do imóvel.

Avaliação do bem – (abril/2026) – R\$70.000,00 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$71.352,21. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Botucatu, 21 de julho de 2026.

Marcus Vinicius Bacchiega
Juiz de Direito