



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@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1007181-89.2023.8.26.0079/SP

Assunto: Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I

EXECUTADO: RAYZA TAINA DA SILVA ALVES

EDITAL (DJEN) Nº 610020555251

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação da executada **RAYZA TAINA DA SILVA ALVES** (CPF: 443.627.788-70), seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU** (CNPJ: 46.634.101/0001-15) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1007181-89.2023.8.26.0079**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I** (CNPJ: 35.229.242/0001-36).

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.

1007181-89.2023.8.26.0079

610020555251.V3 M362331© M362331



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

FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Apartamento 02 (PNE), localizado no térreo, do Bloco 17, 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 área de circulação; pelo lado esquerdo com área de circulação; e pelos fundos com área de circulação, 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.

Contribuinte Municipal nº 11.0245.0001 (área maior). Matrícula nº 56.354 do 2º CRI de Botucatu/SP.

ÔNUS: Constam na Matrícula nº 56.354, conforme **R.03 (27/12/2019)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal. **Av.05 (13/08/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Condomínio Residencial Cachoeirinha I, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 9.003,39, Processo nº 1009323-37.2021.8.26.0079 da 1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP. **Av.06 (04/04/2025)** averbação para constar que na Av.05 (13/08/2024) foi procedido o registro da penhora dos direitos sobre o bem gravado com alienação fiduciária. **Av.07 (15/07/2025)** averbação para

1007181-89.2023.8.26.0079 **610020555251 .V3 M362331© M362331**



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

constar penhora exequenda. **Av.08 (09/09/2025)** averbação para constar penhora dos direitos sobre o imóvel em favor do Condomínio Residencial Cachoeirinha I, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 2.438,64, Processo nº 1003549-21.2024.8.26.0079 da 3ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP.

OBS1: Conforme Auto de Avaliação realizado pela Oficiala de Justiça de fls. 311 dos autos, o Apartamento nº 2 do Bloco 17 do Condomínio Residencial Cachoeirinha I, está situado à Avenida Deputado Federal Braz de Assis Nogueira nº 1021, Cachoeirinha, Botucatu/SP. Avaliação R\$ 60.000,00 (dezembro de 2025).

OBS2: Conforme fls. 334/336 dos autos, o valor do débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal é de R\$ 15.344,15 (atualizado até 23/04/2026). O arrematante assumirá a posição que atualmente tem a devedora fiduciante e só poderá obter a propriedade plena do imóvel após o pagamento integral do financiamento imobiliário, devendo providenciar o necessário diretamente com a credora fiduciária.

OBS3: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Botucatu ante a desatualização do número do contribuinte na matrícula do imóvel. **OBS4:** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 62.011,49 (setembro/2026 -
Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

1007181-89.2023.8.26.0079

610020555251 .V3 M362331© M362331



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

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.705,06 (abril/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/10/2026 às 15h30min, e termina em 27/10/2026 às 15h30min; 2ª Praça começa em 27/10/2026 às 15h31min, e termina em 16/11/2026 às 15h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), 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 (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).



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

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A ALIENAÇÃO - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

1007181-89.2023.8.26.0079

610020555251 .V3 M362331© M362331



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

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 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



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

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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. **12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

13 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de



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

antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a executada RAYZA TAINA DA SILVA ALVES, seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/04/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Botucatu, aos 07 de outubro de 2026.

MARCUS VINICIUS BACCHIEGA
Juiz de Direito

1007181-89.2023.8.26.0079

610020555251 .V3 M362331© M362331