

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados **CIBELE DE JESUS NALESSO** (CPF: 228.770.118-44), seu cônjuge se casada for, **WANDERLEY JOSE DA SILVA** (CPF: 130.942.318-02), seu cônjuge se casado for, o credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a credora tributária **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 1002246-69.2024.8.26.0079**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I** (CNPJ: 35.229.242/0001-36) e **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** (CNPJ: 48.415.978/0001-40).

O(A) Dr(a). **FABIO FERNANDES LIMA**, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DO FIDUCIANTE - Apartamento nº 22, localizado no 2º andar, do Bloco 8, no empreendimento Condomínio Residencial Cachoeirinha I, com frente para a Rua D, prolongamento da Avenida A, sob nº 1021, no 1º Subdistrito de Botucatu/SP, contendo terraço, sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e vaga de garagem para automóvel, descoberta, de uso comum 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. **Contribuinte Municipal nº 000115209. Matrícula nº 56.254 do 2º CRI de Botucatu/SP. ÔNUS:** Constam na Matrícula nº 56.254, conforme **R.03 (27/12/2019)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal. **Av.05 (22/11/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Condomínio Residencial Cachoeirinha I, Processo nº 1008633-71.2022.8.26.0079 da 1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP. **Av.06 (30/09/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

DÉBITOS: 1) Conforme fls. 200/225 dos autos, as parcelas pagas pelos devedores fiduciantes ao credor fiduciário Caixa Econômica Federal é de R\$ 87.437,68 e o saldo devedor é de R\$ 19.852,43, atualizado até 22/09/2025. O arrematante assumirá a posição que atualmente tem os devedores fiduciantes e só poderá obter a propriedade após pagamento integral do financiamento imobiliário. **2)** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Botucatu, constam débitos de IPTU (2021 a 2026) no valor de R\$ 4.067,70 até 12/08/2026.

OBSERVAÇÃO: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

Conforme Decisão de fls. 277 dos autos, tratando-se de penhora de direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto da ação, e não sobre o imóvel em si, revejo em parte a decisão de fl. 172/174 para afastar a necessidade de avaliação do bem, haja vista que o valor do direito equivale ao montante das parcelas pagas ao credor fiduciário.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (parcelas pagas ao credor fiduciário): R\$ 87.437,68 (setembro/2025).
ATUALIZAÇÃO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: R\$ 91.514,21 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.424,46 (agosto/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/09/2026 às 15h00min, e termina em 30/09/2026 às 15h00min;
2ª Praça começa em 30/09/2026 às 15h01min, e termina em 21/10/2026 às 15h00min.

4.1 - VENDA DIRETA - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos deste Edital.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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).

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 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - 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 publicação do edital, 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.

10 - 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.

11 - 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 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.

12 - 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.

13 - 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - 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 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.

Ficam os executados CIBELE DE JESUS NALESSO, seu cônjuge se casada for, WANDERLEY JOSE DA SILVA, seu cônjuge se casado for, o credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a credora tributária 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 23/07/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Botucatu/SP, 12 de agosto de 2026.

FABIO FERNANDES LIMA

Juiz(a) de Direito