EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Fabio Fernandes Lima, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1005742-43.2023.8.26.0079

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Cachoeirinha IV

EXECUTADO(s): Gilda Aparecida de Oliveira

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 3.191,66 em 08/01/2026.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: UNIDADE AUTÔNOMA denominada APARTAMENTO Nº 04 (PNE), no andar térreo, BLOCO 10 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. Identificação Municipal: 11.0168.0006 (área maior)

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos — direitos aquisitivos da executada, devedora fiduciante, sobre o imóvel alienado fiduciariamente ao FAR (gestora CAIXA), que detém a propriedade resolúvel (R.3); a eventual arrematação gera a sub-rogação do arrematante na posição contratual da executada perante o credor fiduciário.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ntato@webleiloes.com.br

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 57.418 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu/SP.

ÔNUS: Av.1 - restrições do patrimônio do FAR (cláusula 13.2 do contrato; imóveis sob propriedade fiduciária da CAIXA); R.2 - venda do FAR a Gilda Aparecida de Oliveira por R$ 84.000,00 (contrato 171002953236), em 07/10/2020; R.3 - alienação fiduciária em favor do FAR, dívida de R$ 84.000,00 em 120 prestações, valor da garantia R$ 84.000,00; Av.4 - vedação de remembramento por 15 anos (art. 36 da Lei 11.977/09); Av.5 - penhora dos direitos, processo 1008621-23.[ano ilegível].8.26.0079, credor Condomínio Residencial Cachoeirinha IV, R$ 3.739,78, em 28/03/2025, depositária a executada; Av.6 - retificação: o processo da Av.5 tramita na 3ª Vara Cível de Botucatu/SP; Av.7 - penhora dos direitos destes autos (PPO PH000606212), credor Condomínio Residencial Cachoeirinha IV, R$ 3.191,66, prenotação de 24/02/2026, averbada em março de 2026. A penhora destes autos está averbada (Av.7).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R$ 6.649,33 em 06/07/2026

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 88.839,54 em julho/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 89.442,34 novembro/2026.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 22/01/2027 às 14:00 até 26/01/2027 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/01/2027 às 14:00 até 16/02/2027 às 14:00 mínimo de 60% do valor da avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ntato@webleiloes.com.br

PAGAMENTOS: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 16 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Fabio Fernandes Lima
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br