1ª VARA DA COMARCA DE BOTUCATU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **ALBUQUERQUE LTDA** inscrito no CNPJ sob nº 05.118.075/0001-95 na pessoa de seu representante legal, **FÁBIO LEITE ALBUQUERQUE** inscrito no CPF sob nº 269.828.878-71, da co-proprietária **SUELEN FRATONI PEREIRA DE ALBUQUERQUE** inscrita no CPF sob nº 355.187.648-71, **e demais interessados.** O **DR. MARCUS VINICIUS BACCHIEGA,** MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Botucatu - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1009153-94.2023.8.26.0079 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 18/11/2025 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 21/11/2025 às 14:10h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 12/12/2025 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **80%** (oitenta por cento) da última avaliação atualizada. Haverá resguardo da quota-parte dos co-proprietários nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º do CPC [porcentagem de desconto quantificada em **80%** (oitenta por cento) já está considerando o referido resguardo].

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Fábio Leite Albuquerque, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta com parcelamento em até 10 (dez) prestações mensais, com a primeira parcela à vista.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01) Imóvel residencial com A.T 560,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O lote de terreno sob nº 2, da quadra K, com frente para a rua B, no Conjunto Residencial Jardim do Mirante, 2º subdistrito de Botucatu, medindo 20,00 metros de frente, por 28,00 metros da frente aos fundos; dividindo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com o lote 3; do lado direito com o lote 1

e nos fundos mede 20,00 metros e divide com o lote 17; encerrando **560,00 m2**. Localizado na quadra formada pelas ruas B, Plácido Rodrigues Venegas, Carlos Guadagnini e Estrada Municipal do Córrego Fundo. Identificação Municipal nº 02.15.217.002. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 506/510**, realizado pelo Oficial de Justiça em 28/02/2025, que o imóvel está localizado no Jardim do Mirante, área urbana deste município, na quadra formada pelas ruas B (atual Avenida Universitária), Plácido Rodrigues Venegas, Carlos Guadanini e estrada municipal do Córrego Fundo (atual Rua Lourenço Carmelo). Construção Averbada: Não há. Construções existentes não averbadas: Imóvel residencial com área aproximada de 150,00m² contendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área frontal, além de outra área de lazer e garagem (apenas cobertura), com área aproximada de 35,00m². Características: Trata-se de imóvel de médio padrão construído em dois terrenos contíguos, de alvenaria e coberto de telhas de cerâmica, com pintura em bom estado, piso de cerâmica (interno), e pedras na parte externa, totalmente cercado por muros altos. Benfeitorias existentes: Piscina de fibra, dimensões aproximadas de 3,00m x 6,00m; quadra de futebol, gramada, com medidas aproximadas de 15,00m x 8,00m; portões eletrônicos; alambrado com rede de cobertura ao redor da quadra de futebol e muros altos, de alvenaria. Imóvel localizado em rua pavimentada, provida de instalações de água, esgoto e energia, próximo ao corredor comercial daquele bairro onde se encontram variados comércios - um hipermercado (Atacadão), padaria e açougue, sendo atendido por transporte público. O imóvel é exclusivamente residencial, com grande e diversificada área de lazer, construção de médio padrão, em bom estado de conservação, localizado em quadra pavimentada e em bairro predominantemente residencial, a cerca de 50,00 metros da rua principal do bairro (corredor comercial), está bastante valorizada comercialmente. **Imóvel localizado na Rua B (atualmente Avenida Universitária), Lote nº 02, Quadra K, Conjunto Residencial Jardim do Mirante, na quadra formada pela Avenida Universitária, Plácido Rodrigues Venegas, Carlos Guadanini e Rua Lourenço Carmelo, Botucatu/SP**. **Imóvel matrícula** nº **24.704** do **2º CRI** de **Botucatu/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.04-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.134.610,35 (um milhão, cento e trinta e quatro mil, seiscentos e dez reais e trinta e cinco centavos) para Setembro/2025.

OBS: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de FÁBIO LEITE ALBUQUERQUE que corresponde a 50% do bem (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º leilão. Sendo que sobre a quota parte da co-proprietária não executada não será realizado desconto em 2º leilão (50% do imóvel pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 80% (50% da co-proprietária + 30% que representa a cota parte da executada com desconto de 40%).

LOTE 02) Imóvel comercial - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O LOTE DE TERRENO SOB Nº 6, da quadra I, com frente para Rua Dr. Jaguaribe, no Jardim Universitário, Vila dos Lavradores, 2º subdistrito de Botucatu, medindo 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; dividindo dos lados com os lotes 5 e 7 e nos fundos com o lote 2. Identificação Municipal nº 02.13.0156.006. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 511/513**, realizado pelo Oficial de Justiça em 28/02/2025, que o referido imóvel está integrado ao imóvel lateral, do mesmo proprietário. Localização: Referido imóvel está localizado na Avenida Deputado Dante Delmanto, 1895, área comercial deste município. Construção averbada: Não há; Construções existentes não averbadas: Imóvel comercial consistente em um barracão de alvenaria e coberto de telhas galvanizadas, onde se encontra instalado o Showroom da empresa "Marcenaria Albuquerque". Barracão amplo e sem divisórias, constituindo um único cômodo, com área aproximada de 200,00m². Na frente do imóvel principal há uma construção com dois pavimentos, integrada àquele, com área aproximada de 60,00m², utilizada como escritório. Características: Trata-se de imóvel de médio padrão e de uso estritamente comercial. O imóvel é exclusivamente comercial, em bom estado de conservação, localizado em avenida predominantemente comercial, onde se encontram a maioria das empresas, no principal corredor comercial da cidade, está bastante valorizada comercialmente. **Imóvel localizado na Avenida Deputado Dante Delmanto, nº**

1.895, Botucatu/SP. **Imóvel matrícula** nº **33.918** do **2º CRI** de **Botucatu/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.04-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Botucatu/SP**, em **26/09/2025**, foram constatados débitos de IPTU no valor de **R$ 10.947,00** (dez mil, novecentos e quarenta e sete reais).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 722.024,77 (setecentos e vinte e dois mil, vinte e quatro reais e setenta e sete centavos) para Setembro/2025.

OBS: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de FÁBIO LEITE ALBUQUERQUE que corresponde a 50% do bem (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2º leilão. Sendo que sobre a quota parte da co-proprietária não executada não será realizado desconto em 2º leilão (50% do imóvel pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 80% (50% da co-proprietária + 30% que representa a cota parte da executada com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 376**, o débito exequendo no valor de **R$ 407.413,11** (quatrocentos e sete mil, quatrocentos e treze reais e onze centavos), atualizado em **19/07/2024**.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Botucatu/SP, 26 de Setembro de 2025.

DR. MARCUS VINICIUS BACCHIEGA
MM°. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Botucatu - SP