

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **LUCIA HELENA ROSA** inscrita no CPF sob nº 310.109.878-52, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, do interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I** inscrito no CNPJ sob nº 35.229.242/0001-36 na pessoa de seu representante legal, e demais interessados. A **DRA. ÉRICA MARCELINA CRUZ**, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Botucatu - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º 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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA 01** move em face da referida requerida - Processo nº **1007072-75.2023.8.26.0079** - 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 1º Leilão terá início no dia 04/09/2026 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 09/09/2026 às 14:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 29/09/2026 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) da última avaliação atualizada.

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 nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Lucia Helena Rosa, 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 oferecer proposta de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para

recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos da Devedora fiduciária sobre Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: APARTAMENTO 12, localizado no 1º andar, 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 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. Identificação municipal: 11.0245.0001 (área maior). **Apartamento nº 12, Bloco 17, localizado na Avenida Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, nº 1.021, Condomínio Residencial Cachoeirinha I, Botucatu/SP. Imóvel matrícula nº 56.358 do 2º CRI de Botucatu/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.03-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (CEF) (**Obs.: quitado – fls. 168**); **Av.05-** PENHORA dos Direitos sobre o Imóvel, expedida nestes autos; **Av.06-** PENHORA dos Direitos sobre o Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP, no proc. nº 1009327-74.2021.8.26.0079, movida por Condomínio Residencial Cachoeirinha I. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Botucatu/SP**, em **19/06/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 4.144,87** (quatro mil, cento e quarenta e quatro reais e oitenta e sete centavos). **Consta em fls. 236, débitos** junto ao Condomínio Residencial Cachoeirinha I no valor de **R\$ 19.273,73** (dezenove mil, duzentos e setenta e três reais e setenta e três centavos), referentes a inadimplemento das cotas condominiais das datas de 10/12/2019 até 10/08/2022, objeto do proc. nº 1009327-74.2021.8.26.0079.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 72.297,31 (setenta e dois mil, duzentos e noventa e sete reais e trinta e um centavos) para Junho/2026.

Obs.: Consta em fls. 168, que o contrato de Alienação Fiduciária (**R.03**), junto à Caixa Econômica Federal (CEF), em nome da mutuária Sra. Lucia Helena Rosa, **foi quitado**; entretanto, serão leiloados os direitos sobre o imóvel, em razão de a quitação ainda não ter sido averbada na matrícula.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 211, o débito exequendo no valor de **R\$ 3.897,33** (Três mil, oitocentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos), atualizado em Março/2026.

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, 24 de Junho de 2026.

DRA. ÉRICA MARCELINA CRUZ

MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Botucatu - SP