

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **MARCELO FERRAZ** inscrito no CPF sob nº 333.279.018-80, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, e demais interessados. O **DR. JOSÉ ANTONIO TEDESCHI**, MMº. Juiz 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 ARAUCÁRIA** move em face do referido requerido - Processo nº **1004814-68.2018.8.26.0079** - 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 06/11/2026 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 11/11/2026 às 14:20h; 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 03/12/2026 às 14:20h (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 apreendido 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. Marcelo Ferraz, 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 Fiduciantes sobre Apartamento com vaga de garagem -

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Unidade autônoma sob nº 603, localizada no pavimento térreo do Bloco 06 do "Condomínio Residencial Araucária", situado nesta cidade, na rua Dr. José Barbosa de Barros, nº 1.486, com a área total de 49,4068 m2 de construção, sendo 45,0900 m2 de área privativa e 4,3168 m2 de área de uso comum, com o direito ao uso de uma (1) vaga de garagem, correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,625000 m2 do terreno, descrito e caracterizado na matrícula 31.854, deste Registro. Contribuinte: 02.15.160.169. **Apartamento nº 603, Bloco 06, Condomínio Residencial Araucária, Rua Dr. José Barbosa de Barros, nº 1.486, Botucatu/SP. Imóvel matrícula nº 33.278 do 2º CRI de Botucatu/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.03-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (CEF); **R.05-** PENHORA dos Direitos Fiduciantes sobre o Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 283/293**, o demonstrativo de **débitos referentes ao Contrato de Alienação Fiduciária (R.03)** com a Caixa Econômica Federal, contrato nº 17420004534.0, em nome do mutuário Sr. Marcelo Ferraz, o **saldo devedor** no valor de **R\$ 11.886,82** (onze mil, oitocentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos), atualizado em 03/07/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 164.109,43 (cento e sessenta e quatro mil, cento e nove reais e quarenta e três centavos) para Setembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 303/304, o débito exequendo no valor de **R\$ 95.276,17** (noventa e cinco mil, duzentos e setenta e seis reais e dezessete centavos), atualizado em 04/12/2025.

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, 04 de Setembro de 2026.

DR. JOSÉ ANTONIO TEDESCHI

MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Botucatu - SP