

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **RAFAEL ULISSES DA COSTA MUNIZ** inscrito no CPF sob nº 337.418.848-63, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e demais interessados**. O **DR. JOSÉ ANTONIO TEDESCHI**, MM. 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 CACHOEIRINHA III** move em face do referido requerido - Processo nº **1006430-39.2022.8.26.0079** - 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 16/10/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 21/10/2026 às 14:10h; 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 11/11/2026 às 14:10h (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. Rafael Ulisses da Costa Muniz, 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 do Devedor fiduciário sobre Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: APARTAMENTO Nº 21, no 2º andar, BLOCO 19 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA III", com frente Rua Ângelo de Biagi nº 132, na Chácara Cachoeirinha, 1º subdistrito de Botucatu/SP, contendo 01 terraço, 01 sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 área de serviço, com a área privativa de 55,12m², a área comum de 5,69m², perfazendo a área total construída de 61,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039733 no terreno (que possui 23.551,67m²) e nas demais coisas de uso comum. Contribuinte: 11.0168.0005 (área maior). **Apartamento nº 21, Bloco 19, localizado na Rua Ângelo de Biagi, nº 132, Condomínio Residencial Cachoeirinha III, Botucatu/SP. Imóvel matrícula nº 58.103 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.04-** PENHORA dos Direitos sobre o Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 246/252, o débito** decorrente do contrato de Alienação Fiduciária (**R.03**), junto à Caixa Econômica Federal (CEF), em nome do mutuário Sr. Rafael Ulisses da Costa Muniz, no valor de **R\$ 87.383,77** (oitenta e sete mil, trezentos e oitenta e três reais e setenta e sete centavos), atualizado em 07/02/2024. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Botucatu/SP**, em **25/06/2026**, **não foram constatados débitos.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 74.175,78 (setenta e quatro mil, cento e setenta e cinco reais e setenta e oito centavos) para Agosto/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 339, o débito exequendo no valor de R\$ 14.983,06 (quatorze mil, novecentos e oitenta e três reais e seis centavos), atualizado em 29/06/2026.

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, 12 de Agosto de 2026.

DR. JOSÉ ANTONIO TEDESCHI

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