



## EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BOTUCATU

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação do Executado **ANDRÉ RICARDO BAPTISTA DE SOUZA**, CPF nº 074.859.524-47; do credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04; da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU**, CNPJ nº 46.634.101/0001-15 e demais interessados, extraídos dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº **1004487-50.2023.8.26.0079**, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Botucatu - SP, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV**, CNPJ nº 37.642.797/0001-30.

O **Dr. Marcus Vinicius Bacchiega**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

**1. DO BEM: OS DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 12, DO BLOCO 07, LOCALIZADO NA RUA ÂNGELO DE BIAGI Nº 314, JARDIM CIRANDA, BOTUCATU – SP, CEP 18604-290.** UNIDADE AUTÔNOMA denominada APARTAMENTO Nº 12, no 1º andar, BLOCO 07 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 54,98m<sup>2</sup>, área comum de 6,63m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 61,61m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041614 no terreno (que possui 23.108,81m<sup>2</sup>) e nas demais coisas de uso comum.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 57.384 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu - SP.

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 11.0168.0006 em área maior.

**ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: R.03** – Registrada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal; **AV.04** – Averbado o IMPEDIMENTO DE REMEBRAMENTO DO IMÓVEL; **AV.05** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA.

**DÉBITOS DE IPTU:** R\$ 2.144,88, atualizado até abril/2026.

**DÉBITO FIDUCIÁRIO:** R\$ 9.857,45, atualizado até setembro/2025



Av. Marquês de São Vicente, nº 1619, Barra Funda, São Paulo – SP



[contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br) / [juridico@projudleiloes.com.br](mailto:juridico@projudleiloes.com.br)



(11) 3273-9122



**VALOR DE AVALIAÇÃO DOS DIREITOS:** R\$ 73.423,97 atualizada até março/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ATUALIZADO:** R\$ 83.281,42 atualizada até março/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL DO IMÓVEL:** R\$ 80.000,00 realizada em março/2025.

**DÉBITO DA AÇÃO/CONDOMINIAL:** R\$ 3.369,38, atualizado até março/2026, que será atualizado até a data do leilão.

**RECURSOS:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

**SITUAÇÃO:** Ocupado.

## 2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	08 / 06 / 2026	10 : 30 horas
Término	11 / 06 / 2026	10 : 30 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	11 / 06 / 2026	10 : 30 horas
Término	18 / 06 / 2026	10 : 30 horas

**3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO:** Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **51% (cinquenta e um por cento)** do valor da avaliação atualizado.

**4. DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

**5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro.

**6. DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **51% (cinquenta e um por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento parcelado em até 10





(dez) meses, sendo a primeira parcela paga à vista no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada, desde que os lances sejam iguais.** Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

**7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** (i) Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. (ii) Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (iii) O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

**08. DA ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

**09. DA RESERVA DA QUOTA PARTE:** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

**10. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO):** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

**11. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**12. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM:** Os débitos que recaiam sobre o bem e não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante.

**13. DAS DESPESAS:** 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. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

**14. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES:** No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

**15. DA LEGISLAÇÃO:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

**16. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS:** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br).

**17. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

**18. DA PARTICIPAÇÃO:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

**19. DA OFERTA DE LANCES:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br). Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

**20. DEMAIS INFORMAÇÕES:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através do telefone (11) 3273-9122 e e-mail: [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br).

**21. DAS INTIMAÇÕES:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados,





# PRÓ-JUD LEILÕES



notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

---

**Dr. Marcus Vinicius Bacchiega**

Juiz de Direito



Av. Marquês de São Vicente, nº 1619, Barra Funda, São Paulo – SP



[contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br) / [juridico@projudleiloes.com.br](mailto:juridico@projudleiloes.com.br)



(11) 3273-9122