

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **ISABEL CRISTINA MOURA DA SILVA**, CPF/MF n.º 024.670.024-62, nos autos do Proc. n.º **1007938-83.2023.8.26.0079** em tramitação perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu - SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 37.642.797/0001-30, representado neste ato pelo síndico eleito.

O Dr. **MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob n.º 1.081, com endereço na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realização o LEILÃO ON-LINE através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** ("Gaia Leilões"), em condições que segue:

**DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DA UNIDADE AUTÔNOMA denominada APARTAMENTO Nº 04**, no andar térreo, BLOCO 13 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV", com frente Rua Ângelo de Biagi n.º 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 55,12m<sup>2</sup>, área comum de 6,65m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 61,77m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041720 no terreno (que possui 23.108,81m<sup>2</sup>) e nas demais coisas de uso comum. Identificação Municipal: 11.0168.0006 (área maior). Matrícula n.º 57.454 do 2º Registro de Imóveis de Botucatu – SP.

**AVALIAÇÃO: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) em janeiro/2026, conforme consta do mandado do oficial de justiça às fls. 398**, a qual será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

**DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES:** Em análise a matrícula consta **Av.1, de 07/10/2020 de alienação fiduciária com a credora FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. No R.2 de 07/10/2020** o Fundo de Arrendamento Residencial FAR transmitiu a venda a Isabel Cristina Moura da Silva. **No R.3, de 07/10/2020** Isabel Cristina Moura da Silva constitui-se devedora do Fundo de Arrendamento Residencial Far. **Na AV.4 7 de outubro de 2020** consta que a compradora/devedora tomou conhecimento da vedação legal contida no artigo 36, da Lei 11.977/09 pela qual fica impedida pelo prazo de 15 anos, a contar da data do presente instrumento a promover o remembramento do imóvel objeto desta. **Na Av.5** consta a penhora exequenda.

**A credora fiduciária às fls 324 apresentou que a dívida em 30/09/2025 era R\$ 3.466,61 (três mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos)**

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.817,01 (dois mil, oitocentos e dezessete reais e um centavo), em JANEIRO DE 2026.** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

**VISITAÇÃO: Não há visitação.**

#### **DATA DAS PRAÇAS**

- **1ª Praça começa em 22/06/2026, às 10hs00min, e termina em 25/06/2026, às 10hs00min e;**
- **2ª Praça começa em 25/06/2026, às 10hs01min, e termina em 15/07/2026, às 10hs00min.**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60%** (*sessenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

**PAGAMENTO À VISTA;** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **60%** (*sessenta por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance **à vista**, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão** (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida

com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

**DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA:** Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça.

**COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

**INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de **5% (cinco por cento)** da arrematação em favor do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC,

no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter **ad corpus** e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

**DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

**DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Fica a requerida **ISABEL CRISTINA MOURA DA SILVA**, CPF/MF n.º 024.670.024-62, nos autos do Proc. nº **1007938-83.2023.8.26.0079** em tramitação perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu - SP INTIMADA** das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal.

**Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.**

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 6 de abril de 2026

MARCUS VINICIUS BACCHIEGA  
JUIZ DE DIREITO