



3ª VARA CÍVEL DO FORO DE CATANDUVA/SP.

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação do (a) requerido (a) (s) **ROBERTO BRAGA**, portador do RG nº 4.866.355-SSP/SP e CPF/MF nº 858.123.078 - 49, brasileiro, casado, engenheiro agrimensor, domiciliado à Rua Minas Gerais, nº 1.115, Centro, Catanduva/SP; **DIONISIO BRAGA**, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 1.808.659-SSP/SP e do CPF/ME nº 124.278.888-34, residente e domiciliado à Rua Melvin Jones, nº 470, Bebedouro, São Paulo/SP e **ADELAIDE CASSARINI BRAGA**, brasileira, casada, residente e domiciliada à Rua Melvin Jones, nº 470, Bebedouro, São Paulo/SP e demais interessados na lide, conforme autos da Ação - Processo nº **0012868-95.2006.8.26.0132**, que tem como requerente **ALFREDO SPADA FILHO**, brasileiro, casado, protético, portador do RG nº 4.375.960-SSP/SP e CPF/MF nº 364.062.018 - 68, residente e domiciliado à Rua Amazonas, nº 849, Catanduva/SP, com valor do débito de R\$ 198.955,27, em setembro de 2022.

O **DR. MARCELO EDUARDO DE SOUZA**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Catanduva/SP.

FAZ SABER que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão do bem imóvel do (a) requerido (a), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (Lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP, através do leiloeiro **EMERSON LOPES CARDOSO**, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, **www.cardosoleiloes.com.br**, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

DO LEILÃO: a **Praça Única** com início no dia **10/07/2026** às 11:00 horas, e com término no dia **30/07/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO(S) BEM(NS): UM (01) TERRENO, designado pelo lote nº 15, da quadra 205, com frente para a antiga Rua B, atual Rua Melvin Jones, no Jardim Paraíso, na cidade e comarca de Bebedouro/SP, com as seguintes características e confrontações: 10,00 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 32,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando uma área de 320,00 metros quadrados e se confronta pela frente com a referida via pública, por um lado com os lotes de nºs 12, 13 e 14, por outro lado com o lote nº 16 e nos fundos com os lotes nºs 08 e 09, todos da mesma quadra, imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro/SP, sob nº 0121.095.107.00. AV 05/10.016, ficou constando que no terreno acima, foi edificado 01(um) prédio residencial, que recebeu o nº 470, da Rua Melvin Jones, com 134,08 metros quadrados.

Contribuinte Municipal n.º 0121.095.107.00.

Matrícula nº 10.016 registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro/SP.

AVALIAÇÃO: Valor de R\$ 404.466,74; atualizado até maio de 2026, pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais – TJSP.

ÔNUS: R 07/10.016 – Pela escritura referida no R.6, nesta matrícula os doadores **DIONISIO BRAGA** e s/m. **ADELAIDE CASARINI BRAGA**, retro qualificados, reservam para si enquanto viverem o usufruto vitalício sobre o imóvel ora doado e registrado sob o nº 06 nesta matrícula, e na falta de um dos doadores o mesmo passará a pertencer ao cônjuge sobrevivente, dando o valor de R\$ 666,67.

Consta que são falecidos os usufrutuários.

AV.08/10.016 - Bebedouro, 26 de março de 2009. - Conforme certidão datada de 06 de março de 2.009, referente ao Processo nº 2.001/2006, expedida pe. 10 Cartório do 3º Ofício Cível da Comarca de Catanduva/SP, devidamente assinada pelo Diretor de Serviço Sr. Mário Angelo Guerreiro nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial que **ALFREDO SPADA FILHO**, brasileiro, casado, protético, RG. nº 4.375.960, CPF. nº 364.062.018-68, residente e domiciliado à Rua Amazonas, nº 849, em Catanduva -SP., move contra **ROBERTO BRAGA DIONÍSIO BRAGA**, casado com **ADELAIDE CASSARINI BRAGA**, já qualificados, procedo à averbação da penhora sobre a parte ideal pertencente à **ROBERTO BRAGA**, no imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 56.262,22, devida ao

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



exequente acima mencionado. Foram nomeados fiéis depositários o Sr. Dionísio Braga e sua mulher Adelaide Cassarini Braga compromissados na forma da lei.

Consta débitos IPTU no valor de R\$ 15.152,57 em maio de 2026 e mais R\$ 1.711,57 de lançamentos não inscritos.

Consta Processos: 0006621-40.2002.8.26.0132, Execução fiscal - Processos 1508749-12.2020.8.26.0072; 11503439-20.2023.8.26.0072, 1500400-78.2024.8.26.0072 e Embargos à Execução nº 0006236-19.2007.8.26.0132 (arquivado em 2018).

ÔNUS HIPOTECÁRIOS, TRIBUTÁRIOS E OUTROS: De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. "Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante". De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. 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. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

LOCAL DO DEPOSITO E VISITAÇÃO: Rua Melvin Jones, nº 470, Bebedouro, São Paulo/SP; trazendo consigo cópia do presente edital e documento de identificação pessoal. É vedado ao Senhor Depositário criar embarço à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV do CPC. Em caso de recusa ou embarço, o (a) interessado (a) deverá comunicar a MM. Juiz (a) da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Catanduva/SP, que adotará as medidas e sanções cabíveis.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: O valor mínimo para a venda do bem apreçoado será pelo valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal www.cardosoleiloes.com.br, com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM nº1625/2009). Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s), à vista ou parcelado, deverá (ão) ser depositado (s) através de guia de depósito judicial, a ser emitida pelo arrematante, após a arrematação, no site www.tjsp.jus.br, no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematação, no mesmo prazo, através de pagamento na rede bancária por meio de Transferência Eletrônica disponível, na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso, a ser informada ao arrematante vencedor. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará dentro de 3(três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



DA DESISTÊNCIA: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera civil e criminal, conforme art. 358 do Código Penal e demais previsões legislativas inerentes. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro à título de multa equivalente a importe de 5% sobre o valor lance/proposta ofertado a favor do leiloeiro, além do bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Eventuais propostas formuladas em condições diversas daquelas previstas neste edital poderão ser recebidas pelo leiloeiro em caráter meramente condicional e serão submetidas exclusivamente à apreciação do MM. Juízo, sem qualquer garantia de homologação.

OBSERVAÇÕES: Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Remição da execução, se a (o)(s) requerido (a)(s), após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado (s) ou alienado (s) o (s) bem (ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o (a) requerido (a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor avaliação judicial atualizada, bem como as despesas e custos do leilão.

B) Sendo arrematado será devida a comissão de 5% (cinco por cento) pelo arrematante.
A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

C) Em caso de acordo de qualquer tipo, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praza, após a publicação do Edital, será devida a comissão do Gestor/Leiloeiro no aporte de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação judicial atualizada do (s) bem (ns), bem como as despesas e custos do Leilão, por parte de quem deu causa.

No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, que arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará(ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido "Ad Corpus", no estado em que se encontra, sem direito a arrependimento posterior. Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, levantamento e pesquisa de eventuais débitos sobre o bem móvel e/ou imóvel, todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, o desmembramento, o desdobro, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de renajud, restrições diversas que houver, georreferenciamento, inscrição no CAR, memórias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado. Exceto débitos tributários decorrentes de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do "caput" e parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Não consta dos autos, incidentes, ações incidentais, recursos, causa pendente de julgamento ou execuções de sentenças, vinculado a este processo.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, com agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647, (19) 4141-4100, WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal www.cardosoleiloes.com.br

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

Catanduva/SP, 20 de maio de 2026.

DR. MARCELO EDUARDO DE SOUZA
Juiz de Direito

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273