TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CASA BRANCA
FORO DE CASA BRANCA
1ª VARA
Praça Ministro Costa Manso, 78, ., Centro - CEP 13700-000, Fone: (19) 2160-1103, Casa Branca-SP - E-mail: casabranca1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	**1001336-86.2024.8.26.0129**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**Cooperativa de Crédito Crediguaçu - Sicoob Crediguaçu**
Executado:	**Silvio Carlos Borri e outro**

Edital de 1ª e 2ª Praças □ de bem imóvel e para intimação de **ANDREIA TEIXEIRA BORRIS e SILVIO CARLOS BORRI** nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida por COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU – SICOOB CREDIGUAÇU, **Processo n°1001336-86.2024.8.26.0129**, em trâmite perante a **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CASA BRANCA– SP**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. **Tiago Henrique Grigorini**, na forma da lei, etc., nos termos do art. 881, § 1º, do CPC, **FAZ SABER** que levará à praça o bem abaixo descrito, por meio do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

1 □ DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :

LOTE 01 – CASA - Terreno com a área superficial de 752,00m², situado na Vila de Venda Branca, Município e Comarca de Casa Branca, Estado de São Paulo, de forma regular, que mede pelos seus diferente lados: - frente para a avenida projetada número 03, mede 16,00 (dezesseis) metros de frente, por 47,00 (quarenta e sete) metros da frente aos fundos, confinando de um lado com a Rua Projetada número 05 de outro lado com João Molina Rodrigues e pelos fundos com o ora comprador, senhor José Dantas Leite, lote esse situado na Quadra "G". Neste terreno se encontra edificada uma casa de morada, construída de tijolos e coberta de telhas.

Matrícula nº 1.755 - 1º CRI de Casa Branca.

Averbações/ônus: **R.3** (1.755 – 19/10/2011): ANDREIA TEIXEIRA BORRI e SILVIO CARLOS BORRI adquiriram o bem; **AV.4 – 1.755 (19/08/2024) – PREMONITÓRIA** registrada na matrícula – Processo 1001337-71.2024.8.26.0129 – 1ª Vara da Comarca de Casa Branca, pelo valor de R$ 767.051,68; **AV.5 (06/09/2024) – PREMONITÓRIA** registrada na matrícula – Processo 1001738-70.2024.8.26.0129 – 2ª Vara da Comarca de Casa Branca – valor R$ 1.184.972,70; **AV.6 (12/02/2025) – PENHORA** – execução do processo 1001336-86.2024.8.26.0129 – 1ª Vara da Comarca de Casa Branca – valor R$ 90.318,04 (PENHORA EXEQUENDA); **AV.7 (27/02/2025) – PREMONITÓRIA** registrada na matrícula – Processo 1002149-16.2024.8.26.0129 – 2ª Vara da Comarca de Casa Branca – valor R$ 49.178,29; **AV.8 (01/09/2025) – PENHORA** registrada na matrícula – Processo 1001337-71.2024.8.26.0129 – 1ª Vara da Comarca de Casa Branca – valor R$ 767.051,68 – depositário fiel: SILVIO CARLOS BORRI – penhora abrange 03 imóveis: matrículas 11.440, 1.755 e 13.967; **AV.9 (22/04/2026) – PENHORA** registrada na matrícula – Processo 1001465-91.2024.8.26.0129 – 1ª Vara da Comarca de Casa Branca – valor R$ 101.300,76 – depositário fiel: SILVIO CARLOS BORRI – penhora abrange 02 imóveis: matrículas 1.755 e 13.967.

Conforme laudo de avaliação – fls. 146-147 –, a casa está localizada na Rua Família Andreto, nº 97, esquina com a Rua Família Lavoura. Trata-se de uma casa de morada edificada com tijolos e telhas de barro, com 05 quartos, 01 banheiro e garagem descoberta para aproximadamente 8

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Tiago Henrique Grigorini. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1001336-86.2024.8.26.0129 e o código 46pqxnLG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CASA BRANCA
FORO DE CASA BRANCA
1ª VARA
Praça Ministro Costa Manso, 78, ., Centro - CEP 13700-000, Fone: (19) 2160-1103, Casa Branca-SP - E-mail: casabranca1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

veículos. Possui piso frio, laje e uma garagem coberta com telha brasilit. Nos fundos, há um barracão com estrutura em ferro, coberto com telhas tipo brasilit em aço, com tijolos, medindo cerca de 6 m de fundo e 15 metros de largura, com 1 banheiro com acabamento e laje, 3 chuveiros com divisória unitária para cada um, 2 vasos sanitários e 01 cozinha toda em laje e piso frio. Nos fundos, há um terreno sem confrontantes, todo fechado com muro.

Na época da realização do laudo, o imóvel estava alugado para a Sra. Vania e família.

Bem avaliado em R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) em 09/03/2025.

LOTE 02 – TERRENO – Um lote de terreno, sem benfeitorias, situado na Quadra "E", no distrito de Venda Branca, deste município e comarca de Casa Branca, Estado de São Paulo, com frente para a Projetada Avenida Número 03 (três) - lado par, medindo 10,00 (dez) metros de frente e nos fundos, onde confronta com Christovam Aparecido de Carvalho, confrontando pelo lado direito de quem da Avenida de frente olha para o terreno com Milton dos Reis, onde mede 53,10m (cinquenta e três metros e dez centímetros); pelo lado esquerdo, mesmo sentido, confronta com Joel de Mello e mede 52,80m (cinquenta e dois metros e oitenta centímetros), encerrando uma área total de 529,50m² (quinhentos e vinte e nove metros e cinquenta centímetros quadrados).

Matrícula 6.355 do 1º CRI de Casa Branca

Averbações/ônus: **R.3** (13/02/1995): SILVIO CARLOS BORRI adquiriu o bem; **AV.4 (11/11/2005):** averbação de casamento de SILVIO com ANDRÉIA TEIXEIRA BORRI; **AV.7 (19/08/2024) – PREMONITÓRIA** registrada na matrícula – Processo 1001337-71.2024.8.26.0129 – 1ª Vara da Comarca de Casa Branca, pelo valor de R$ 767.051,68; **AV.8 (21/02/2025) – PREMONITÓRIA** registrada na matrícula – Processo 1001336-86.2024.8.26.0129 – 1ª Vara da Comarca de Casa Branca – valor R$ 90.318,04 (PENHORA EXEQUENDA); **AV.9 (22/04/2026) – PENHORA** registrada na matrícula – Processo 1001465-91.2024.8.26.0129 – 1ª Vara da Comarca de Casa Branca – valor R$ 101.300,76 – depositário fiel: SILVIO CARLOS BORRI – penhora abrange 02 imóveis: matrículas 1.755 e 13.967.

Conforme laudo de avaliação – fls. 174-188 – foi avaliado o terreno com as benfeitorias pelo valor de **R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em novembro de 2025.**

Débitos inscritos em dívida ativa: Débitos de IPTU – a **Prefeitura de Casa Branca** será intimada para manifestar-se nos autos e informar sobre a existência ou não de débitos.

Débitos da ação: Constam débitos no valor de **R$ 92.665,80, em julho de 2024** (fls. 84), que deverão ser atualizados pela parte exequente à época da alienação.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBSERVAÇÃO 2 : Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876, § 6º, CPC).

VISITAÇÃO: Com agendamento.

DEPOSITÁRIO FIEL: Sr. Silvio Carlos Borri – CPF nº 246.996.198-00 e **Sra. Andréia**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Tiago Henrique Grigorini. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1001336-86.2024.8.26.0129 e o código 46pqxnLG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CASA BRANCA
FORO DE CASA BRANCA
1ª VARA
Praça Ministro Costa Manso, 78, ., Centro - CEP 13700-000, Fone: (19) 2160-1103, Casa Branca-SP - E-mail: casabranca1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Teixeira Borri – CPF nº 262.544.858-00

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:

Lote 01- Avaliado em R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) em 09/03/2025. – valor atualizado para agosto de 2026 é de R$ 309.266,40 (trezentos e nove mil duzentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos)

Lote 02- Avaliado em R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em novembro de 2025 – valor atualizado para agosto de 2026 é de R$ 135.167,60 (cento e trinta e cinco mil cento e sessenta e sete reais e sessenta centavos)

3 DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 11h00min, e termina em 07/10/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 11h01min, e termina em 29/10/2026 às 12h00min.

4- CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior à **avaliação (1ª Praça)**. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa **(2ª Praça)**, na qual será considerado arrematante aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação**.

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). Não será admitted lance vil, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do CPC.

Durante a alienação, **os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial** eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

Não serão admitidos quaisquer lances via e-mail para posterior registro no site do gestor, assim como será proibida qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de **venda e arrematação do Lote 01 -Casa e Lote 02 - Terreno.**

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artigo 887, § 2º, do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja, www.rossileiloes.com.br, podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a serem apregoados, bem como ser afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 3º, do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 - PAGAMENTO O preço do bem arrematado deverá ser depositado através **de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no site: https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp , respectivamente, no prazo de até 24**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Tiago Henrique Grigorini. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1001336-86.2024.8.26.0129 e o código 46pqxnLG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CASA BRANCA
FORO DE CASA BRANCA
1ª VARA
Praça Ministro Costa Manso, 78, ., Centro - CEP 13700-000, Fone: (19) 2160-1103, Casa Branca-SP - E-mail: casabranca1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

horas da realização da praça.

Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e□mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Não sendo comprovados os pagamentos por parte do arrematante em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em lei e da penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. **Neste caso deverá o exequente englobar no valor do arremate a comissão devida do leiloeiro**, a título de ressarcimento das despesas, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem, que deverá ser pago à vista em 24 horas através da conta do Leiloeiro. (Art. 884,§ único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

9 □ COMISSÃO DO LEILOEIRO □ 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de 24 horas a contar do encerramento da praça, na conta oficial do Leiloeiro:

UGO ROSSI FILHO – CPF/ME – 073.597.398-96

Banco Itaú

Agência 3004

Conta Corrente: 00089-3

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

10 - DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão. Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito, devendo constar sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista, e o saldo poderá ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Prevalecerá a proposta de maior valor, estando todas sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa (art. 891, parágrafo único; art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º, do CPC, e prazos conforme AI 2132770□30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, **incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.**

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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Em caso de resolução da arrematação, o arrematante perderá o valor dado a título de sinal em favor do exequente, nos termos do artigo 39 da Lei nº 21.981/1932, e será por ele devida a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Tiago Henrique Grigorini. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1001336-86.2024.8.26.0129 e o código 46pqxnLG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CASA BRANCA
FORO DE CASA BRANCA
1ª VARA
Praça Ministro Costa Manso, 78, ., Centro - CEP 13700-000, Fone: (19) 2160-1103, Casa Branca-SP - E-mail: casabranca1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

comissão do leiloeiro.

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor número de prestações. Em igualdade de condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o final de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

11 – DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL – Em caso de acordo, adjudicação do bem, remissão após a homologação da minuta do edital apresentada, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5 % (cinco por cento) do valor pago. Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do arremate a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas.

12– DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – Eventuais débitos de IPTU/ITR (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

O bem será alienado em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. SEM GARANTIA.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

O arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN).

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.**

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). **Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.**

Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O Auto de arrematação será assinado pela Juíza depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro. – Art. 903 do CPC.

13 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Ficam as partes **SILVIO CARLOS BORRI, ANDREIA TEIXEIRA BORRI, INQUILINO,**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Tiago Henrique Grigorini. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1001336-86.2024.8.26.0129 e o código 46pqxnLG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CASA BRANCA
FORO DE CASA BRANCA
1ª VARA
Praça Ministro Costa Manso, 78, ., Centro - CEP 13700-000, Fone: (19) 2160-1103, Casa Branca-SP - E-mail: casabranca1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

PREFEITURA DE CASA BRANCA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supracitadas, caso não sejam localizados para a intimação pessoal/postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC). **NADA MAIS.** Casa Branca, 18 de agosto de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Tiago Henrique Grigorini. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1001336-86.2024.8.26.0129 e o código 46pqxnLG.