3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA - SÃO PAULO

Edital de Hasta Pública (praça única) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos **EXEQUENTES:** CARLOS ROBERTO MARCHESINI (Espólio) (CPF 927.857.608-59), FÁTIMA MEDEIROS MARCHESINI (CPF 121.568.828-86), FLÁVIA MARCHESINI BOTÓS (CPF 292.541.868-64) e KAREN MARCHESINI ARDUINO (CPF 218.427.208-64); **EXECUTADOS**: EDUARDO BATISTA DE SOUZA (CPF 975.160.078-20) e ODÍLIA PAIVA DE SOUZA (CPF 077.838.528-07).

O Dr. MARCELO EDUARDO DE SOUZA, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP, na forma da Lei, FAZ SABER que por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial (fiança em contrato de locação), ajuizada por Carlos Roberto Marchesini (Espólio) e outros, em desfavor de EDUARDO BATISTA DE SOUZA e ODÍLIA PAIVA DE SOUZA, nos autos do **PROCESSO Nº 1007609-87.2015.8.26.0132**, e que será realizado o praceamento eletrônico, nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do bem abaixo descrito, conforme condições presentes neste edital e no site www.totalleiloes.com.br.

PRAÇA ÚNICA: Abertura: **04/01/2027** às 14:00:00; Encerramento: **29/01/2027** a partir das 14:00:00 – por valor de R$ 92.678,74 (outubro 2026), correspondente a 50% da avaliação atualizada.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTOR: Romualdo Pandolfo, registrado na JUCESP sob nº 1.201, por meio do sistema gestor, nos seguintes sites: www.totalleiloes.com.br, www.superbid.net e www.canaljudicial.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel situado na Rua João Velho Domingues, nº 662, Novais/SP, constituído por um prédio residencial sob nº 662 e seu respectivo terreno, designado lote 07 da quadra 01, distante 20,00 metros do alinhamento de prédios da Rua Eduardo Bueno Brandão, medindo 10,00 metros de frente para a Rua João Velho Domingues; 40,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, em divisa com Antônio Moreno Miguel; 40,00 metros do lado esquerdo, em divisa com Maria Aparecida Lacerda dos Santos; e 10,00 metros nos fundos, em divisa com Marinho de Castro, perfazendo 400,00 m², encravado na quadra formada pelas Ruas João Velho Domingues, Eduardo Bueno Brandão e Salvador Lopes Cabrera. Cadastro municipal nº 7, inscrição 1.01.07.0.0. Matrícula nº 37.379 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Conforme o laudo de avaliação (fls. 270/290), trata-se de casa térrea com calçada cimentada, portão social e veicular, corredores laterais, varanda frontal, sala, 02 quartos, 01 banheiro, cozinha, copa, quarto de despejo, lavanderia e quintal grande aos fundos.

ÁREAS: A matrícula consigna área construída de 56,00 m². O laudo de avaliação adotou 400,00 m² de terreno e 89,49 m² de construção, e o cadastro municipal (certidão de 26/10/2026) registra terreno de 418,42 m² e área edificada de 89,49 m². A venda é feita em caráter ad corpus, correndo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROMUALDO PANDOLFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2026 às 11:05 , sob o número WCTD26700672422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código i17PH8w2.

por conta do arrematante a regularização de áreas e a averbação da construção perante o Registro de Imóveis e a Prefeitura.

OCUPAÇÃO: Conforme o laudo de avaliação (fl. 273), em vistoria realizada em 06/05/2021 o imóvel encontrava-se ocupado por terceiro, na condição de locatário. A situação atual de ocupação deve ser verificada pelo interessado, correndo por conta do arrematante as providências de imissão na posse e de desocupação.

ÔNUS: constam na matrícula (consulta de 27/10/2026): Av.3 – penhora oriunda do processo objeto do leilão (processo nº 1007609-87.2015.8.26.0132); Av.4 – penhora do processo nº 0001085-81.2021.8.26.0132 do 1º Ofício Cível de Catanduva/SP, movido pelos mesmos exequentes contra Odília Paiva de Souza.

DÉBITOS IPTU: R$ 4.795,02 (inscrição 1.01.07.0.0, listagem de débitos do Município de Novais de 26/10/2026), compreendendo parcelas dos exercícios de 2024, 2025 e 2026 e parcelamento de dívida ajuizada, sujeitos a atualização.

DEPOSITÁRIO: o(s) atual(is) possuidor(es) do bem (decisão de fl. 230); consta na Av.3 da matrícula, como fiel depositário, o executado EDUARDO BATISTA DE SOUZA.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 185.357,47 (outubro 2026), referente ao valor do laudo de fls. 270/290 (R$ 137.952,96 em 14/05/2021), atualizado pela Tabela Prática do TJSP, conforme decisão de fls. 402/404.

LANCE MÍNIMO: R$ 92.678,74 (noventa e dois mil, seiscentos e setenta e oito reais e setenta e quatro centavos), correspondente a 50% da avaliação atualizada.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 78.565,83 (Setenta e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), conforme memorial de cálculo juntado nos autos às fls. 398.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação necessária, podendo, inclusive, ser exigida prova de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance mínimo, caução ou outros que sejam pertinentes, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido única e exclusivamente pelo site www.totalleiloes.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis.

VISITAÇÃO: Os interessados poderão solicitar visita ao imóvel pelo site www.totalleiloes.com.br ou pelo e-mail contato@totalleiloes.com.br, ficando autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a ingressar no local e a obter material fotográfico (decisão de fls. 443/445).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROMUALDO PANDOLFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2026 às 11:05 , sob o número WCTD26700672422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código i17PH8w2.

DO LANCE: Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e serão imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lanços remetidos por e-mail assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);
Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo 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 lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009)

INCREMENTO MÍNIMO: serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (artigo 16 do Provimento CSM n. 1625/2009).

DÉBITOS: Os débitos fiscais, tributários e condominiais que recaiam sobre o bem sub-rogam-se no preço da arrematação, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN. O arrematante arcará com os demais débitos eventualmente pendentes.

CUSTAS E 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 sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame, imissão na posse, além de despesas com desocupação, remoção e transporte.

PAGAMENTO DO LANCE: o pagamento deverá ser realizado à vista, em até 24h da finalização do leilão, em uma única vez, por meio de guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução (art. 18 do Provimento CSM n. 1625/2009).
Não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juiz, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 21 do Provimento CSM n.1625/2009;

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sítio eletrônico www.totalleiloes.com.br, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista em até 24h da finalização do leilão e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COMISSÃO: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor total da arrematação, não estando incluída no valor do lance, a ser pago em até 24h da finalização do leilão, através da Conta Digital SUPERBID PAY, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário, Transferência Bancária ou Utilizar Saldo SUPERBID PAY) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do site www.totalleiloes.com.br.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROMUALDO PANDOLFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2026 às 11:05 , sob o número WCTD26700672422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código i17PH8w2.

VENDA DIRETA: Não ocorrendo a arrematação dos bens em hasta pública nas duas datas designadas acima, fica autorizado o Leiloeiro Oficial Romualdo Pandolfo, a proceder à VENDA DIRETA do(s) bem(ns), observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos, sendo todas as propostas recebidas pelo Leiloeiro serão condicionais a apreciação e homologação judicial. O prazo da venda direta é 90 (noventa) dias.

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar diretamente em Juízo proposta de aquisição por preço não inferior ao da avaliação, observado o art. 895 do Código de Processo Civil.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO ANTES DA FINALIZAÇÃO DO LEILÃO: O MM. Juízo fixará o percentual de remuneração. REMIÇÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): O leiloeiro oficial fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: O cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente poderão exercer seu direito de preferência no momento do leilão, nos termos do art. 892, § 2º, do CPC, devendo, para tanto, habilitar e disputar concomitantemente com os outros licitantes.

ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: O auto de arrematação será assinado pelo Juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas (art. 20 do Provimento CSM N. 1625/2009). No mais, a alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do adquirente e do leiloeiro, e que, após decorrido eventual prazo para impugnação à arrematação, será expedida a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse, nos termos do artigo 880, do Código de Processo Civil.

PLURALIDADE DE CREDORES E/OU EXEQUENTES: O produto da arrematação lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, e os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem (p.ex.: condomínio), sub-rogam-se sobre o referido valor (art. 908-CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (19) 3927-4210 ou contato@totalleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores, especialmente no site www.totalleiloes.com.br (art. 887, §2º-CPC).

INTIMAÇÃO: Ficam as partes Exequentes, Executados, inventariantes, herdeiros e sucessores, cônjuges, credores fiduciários, hipotecários e preferenciais, coproprietários, promitentes compradores, senhorios diretos, usufrutuários, o ocupante/locatário, credores com garantia real

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROMUALDO PANDOLFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2026 às 11:05 , sob o número WCTD26700672422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código i17PH8w2.

ou com penhoras anteriormente averbadas, bem como demais interessados, INTIMADOS das designações deste edital, na pessoa de seus representantes legais. Caso não sejam localizados para intimação pessoal, esta publicação supre a notificação, não podendo posteriormente alegar desconhecimento do presente edital.

Dr. MARCELO EDUARDO DE SOUZA
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROMUALDO PANDOLFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2026 às 11:05 , sob o número WCTD26700672422
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código i17PH8w2.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CATANDUVA
FORO DE CATANDUVA
3ª VARA CÍVEL
Parque das Américas, 55, . - Centro
CEP: 15800-032 - Catanduva - SP
Telefone: (17) 3311-4379 - E-mail: upj1a3cvcatanduva@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1007609-87.2015.8.26.0132**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Fiança**
Exequente:	**Carlos Roberto Marchesini (espólio) e outros**
Executado:	**Eduardo Batista de Souza e outro**

Prioridade Idoso

Juiz de Direito Dr. Marcelo Eduardo de Souza

Vistos.

Aprovo o edital de fls. 505/509. Comunique-se o leiloeiro, por *e-mail*, para que providencie a publicação.

Ciência às partes da data designada para o leilão eletrônico (Início em 04/01/2027, às 14:00 horas, encerrando-se em 29/01/2027 às 14:00 horas − praça única).

Cumpra-se, no mais, o quanto já determinado na decisão de fls. 443/445, intimando-se a parte executada e demais pessoas previstas no art. 889, do CPC.

Int.

Catanduva, 29 de outubro 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 Marcelo Eduardo de Souza, liberado nos autos em 03/11/2026 às 10:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código 9hrnlXQU.