

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista /SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Dimas Figueiredo de Andrade - CPF nº 098.771.838-03**, seu cônjuge, executada, coproprietária e fiel depositária do bem **Maria José de Souza Andrade - CPF nº 098.768.538-48**, do credor hipotecário **Banco do Brasil S.A – CNPJ nº 00.000.000/0001-91**, por meio de sua diretora jurídica **Lucinéia Possar – CPF nº 540.309.199-87** e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, requerente **Banco do Brasil S.A, processo nº 1000368-43.2021.8.26.0426**.

O Dr. Daniel Diego Carrijo, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia 05 DE OUTUBRO DE 2026, às 14:00 horas e término no dia 07 DE OUTUBRO DE 2026, às 14:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção e término no dia 28 DE OUTUBRO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de fls. 634/635, de 24 de julho de 2026**.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizado na data da abertura do leilão pelo índice de correção monetária Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa, com área construída de aproximadamente 140m², sob uma área total de terreno de 308,05m², localizada na Rua Coronel José Cândido, nº 1277, centro na cidade de Patrocínio Paulista/SP. A casa principal, incluída a varanda frontal, possui cerca de 90m² de área construída, enquanto a lavanderia, um cômodo localizado nos fundos e a garagem perfazem aproximadamente 50m². O imóvel possui a frente ampla, parcialmente murado, sendo um muro de menor altura na parte do quintal e muro de altura regular na lateral da garagem e na área onde encontra-se a residência. Há uma varanda frontal estreita, com piso cerâmico antigo, sendo seu telhado composto por telhas cerâmicas, compatível com a antiguidade do imóvel, não possuindo laje, apenas forro sem acabamento. O terreno apresenta declive acentuado, com presença de plantas frutíferas. No interior, o banheiro principal é azulejado até aproximadamente a altura dos olhos, parte da sala e um dos dormitórios possuem piso em tacos de madeira, em estado compatível com a antiguidade, enquanto o restante da sala e um dormitório apresentam

piso em cimento queimado. A cozinha, o banheiro e a copa possuem revestimento cerâmico, seno a cozinha parcialmente azulejada e equipada com pia sem armário, havendo armário embutido na área da copa. Nos fundos do imóvel há uma lavanderia e um cômodo Adicional, ambos com piso em cimento queimado, além de garagem coberta para um veículo, com piso comentado. Existe ainda um porão sob a residência principal, não cimentado, aproveitando-se o declive natural do terreno. O quintal é predominantemente de terra, sem pavimentação e conta com um banheiro externo com piso cimentado. De forma geral, o imóvel apresenta estado de conservação antigo, com necessidade de manutenção ordinária, especialmente no que se refere à pintura externa, sendo constatado inclusive trecho do muro fechado com tábuas de madeira, circunstâncias compatíveis com a idade da edificação. Registro anterior nº 1.914. Este bem está matriculado sob o nº 3.260, Livro nº 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP. Cadastrado municipal nº 4.11.16.07.08.00.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**, conforme Auto de Descrição e Avaliação de Imóvel de fls. 616/617, de 02 de junho de 2026 e devidamente homologado em Decisão de fls. 626, de 24 de junho de 2026.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca cedular de 1º grau em favor do Banco do Brasil S.A. - CNPJ nº 000.000.000/0001-91, conforme R-04 da matrícula 3.260, Livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.
- 2) Hipoteca cedular de 2º grau em favor do Banco do Brasil S.A - CNPJ nº 000.000.000/0001-91, conforme R-05 da matrícula 3260, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.
- 3) Penhora, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1000368-43.2021.8.26.0426, em que o Banco do Brasil S.A move contra Dimas figueiredo Andrade e outra, perante a Vara Unica da Comarca de Patrocínio Paulista/SP, conforme AV-06 da matrícula 3.260, Livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, e poderá encontra-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 2) o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).
- 3) não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **60% do valor de avaliação, conforme Decisão de fls. 634-635, de 24 de julho de 2026;**

5) sobrevindo lance 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 lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);

6) caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

7) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

8) a comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);

9) com a aceitação do lance, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);

10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).

11) o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);

12) não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);

13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;

14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda,

das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;

19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Mouzar Baston Filho, devidamente cadastrado na JUCESP nº 821.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site www.bb.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

PAGAMENTO PARCELADO:

1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme Art. 895 do CPC.

2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil**.

3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil**.

OBSERVAÇÕES:

1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).

2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro Público.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, 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 a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

DO ACORDO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP, sito a Praça Nossa Senhora do Patrocínio nº 1118, Fórum, Centro – CEP:14415-000 Patrocínio Paulista/SP, E-mail: patrocinio@tjsp.jus.br, Telefone: 16 3145-9802, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo E-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Fica o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge, executada, coproprietária e fiel depositária do bem, o credor hipotecário, por meio de sua diretora jurídica e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Patrocínio Paulista/SP, 04 de agosto de 2026.

DANIEL DIEGO CARRIJO
JUIZ DE DIREITO