**VARA ÚNICA DA COMARCA DE BORBOREMA – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos requeridos **GERSON VINICIUS DA SILVA SALES** inscrito no CPF sob nº 385.159.168-27, **GERSON VELOSO SALES** inscrito no CPF sob nº 101.931.158-40, **ROSINEIA APARECIDA DA SILVA** inscrita no CPF sob nº 365.413.368-14, **e demais interessados.** O **DR. RAFAEL TENTOR DOMINGUES** MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Borborema - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **JOSÉ CARLOS BARBOZA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1000043-78.2021.8.26.0067 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO**: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 26/02/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 03/03/2026 às 14:10h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 24/03/2026 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido os bens pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

**CONDIÇÕES DE VENDA**: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO**: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

**DOS DÉBITOS**: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DA DESOCUPAÇÃO**: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Gerson Veloso Sales, quando da penhora.

**DOS PAGAMENTOS**: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PAGAMENTO PARCELADO**: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**DA VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo

leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: Imóvel residencial com A.T 252,00m² -** DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Imóvel: Urbano – Município: Borborema – Cadastro Municipal: 0431.40.0156.01.2. LOTE DE TERRENO sob nº 04 da QUADRA "U", do Loteamento "RESIDENCIAL JARDIM HERCULÂNDIA II", situado nesta cidade, com frente para a RUA SANTINA MASSOLA BUTIGELLI, medindo dez (10) metros e cinquenta (50) centímetros de frente, igual medida nos fundos, por vinte e quatro (24) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a **área de duzentos e cinquenta e dois (252,00) metros quadrados**, confrontando-se pela frente com a mencionada via pública, pelo lado direito de quem da mesma olha para o imóvel de frente, com o lote 3, pelo lado esquerdo, mesmo sentido, com o lote 5, e pelos fundos com os lotes 11 e 12; imóvel esse distante vinte e quatro (24) metros e onze (11) centímetros do início do arco de círculo formado pela esquina que a citada via pública faz com a Rua Olívio Pizzolante. **Consta** na **Av.01** que o lote destina-se exclusivamente a uso residencial e/ou comercial, podendo ser edificada no mesmo somente uma residência, e no caso de se destinar à atividade comercial, poderá conter ainda um prédio residencial, o que implica na proibição de desdobro. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 372**, realizado pelo Oficial de Justiça em 20/09/2025, que sobre o terreno foi edificada uma casa de alvenaria, com 3 quartos (sendo que um deles é uma suíte), sala, cozinha, outro banheiro e uma área de lavanderia, sendo que todos os cômodos são forrados (ou seja, sem laje) e corresponde, atualmente, ao imóvel do endereço Rua Santina Massola Botigelli, nº 640 – Jardim Herculândia II. **Imóvel localizado na Rua Santina Massola Botigelli, nº 640, Jardim Herculândia II, Borborema/SP. Imóvel matrícula** nº **7.433** do **CRI** de **Borborema/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **Av.03-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos; **Av.04-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Borborema/SP, no proc. nº 1000016-95.2021.8.26.0067, movida por José Carlos Barboza; **Av.05-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.06-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela Vara Única da Comarca de Borborema/SP, no proc. nº 1000015-42.2023.8.26.0067, movida pelo Município de Borborema.

**VALOR DA AVALIAÇÃO**: **R$ 231.983,03** (duzentos e trinta e um mil, novecentos e oitenta e três reais e três centavos), para Dezembro/2025.

**DÉBITO EXEQUENDO**: **Consta** em **fls. 291**, o débito exequendo no valor de **R$ 33.424,48** (trinta e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e quarenta e oito centavos), **atualizado** em **Março/2024**.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Borborema/SP, 07 de Janeiro de 2026.

**DR. RAFAEL TENTOR DOMINGUES**
MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Borborema - SP