VARA ÚNICA DA COMARCA DE BORBOREMA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **TIRSA GOMES MOREIRA** inscrita no CPF sob nº 229.273.338-23, da proprietária do imóvel **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU** inscrita no CNPJ sob nº 45.010.071/0001-03, do credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, do interessado **ESPÓLIO DE JOÃO VICENTE MOREIRA** inscrito no CPF sob nº 005.728.198-03 **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 Fiscal** - em que **PREFEITURA MUNICIPAL DE BORBOREMA** move em face da referida requerida – Processo nº **3001072-13.2013.8.26.0067 -** 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 12/03/2026 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 17/03/2026 às 14:00h; 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 09/04/2026 às 14:00h (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 nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Tirsa Gomes Moreira, 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: Direitos de promitente comprador sobre Imóvel residencial com A.T 210,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Imóvel: URBANO - Município: BORBOREMA - Cadastro Municipal: 0323.83.0059.01.1. Casa sob nº 38 da RUA ANTÔNIO BUENO DE CAMARGO JÚNIOR, com a área de quarenta (40) metros e quarenta e um (41) centímetros quadrados, situada nesta cidade, e seu respectivo terreno constituído pelo LOTE 20 da QUADRA 2, do "CONJUNTO HABITACIONAL HERMES FERNANDES VASQUES", medindo dez (10) metros de frente, igual medida nos fundos, por vinte e um (21) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a **área de duzentos e dez (210,00) 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 19, pelo lado esquerdo, mesmo sentido, com o lote 21, e pelos fundos com o lote 9; imóvel esse distante quarenta e um (41) metros do início do arco de círculo formado pela esquina que a Rua Antônio Bueno de Camargo Júnior faz com a Rua Regina M. Lorenceto Trolesi. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 108**, realizado pelo Oficial de Justiça em 19/01/2022, que a casa é composta por dois quartos, sala, cozinha e banheiro, todos os cômodos com piso frio e forro de madeira, pintura antiga. Nos fundos, há uma edícula bem rústica. **Consta na Av.01 servidão** em favor da Companhia Nacional de Energia Elétrica. **Imóvel localizado na Rua Antônio Bueno de Camargo Júnior, nº 38, Borborema/SP. Imóvel matrícula** nº **2.913** do **CRI** de **Borborema/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF). **Consta** em **fls. 148**, débitos decorrentes do Contrato de Promessa de Venda e Compra, em favor da mutuária Sra. Tirsa Gomes Moreira, no valor de **R$ 42.512,28** (quarenta e dois mil, quinhentos e doze reais e vinte e oito centavos) atualizado em 26/09/2023. **Consta** em **fls. 172/173**, débitos junto à Prefeitura Municipal de Borborema no valor de **R$ 1.089,96** (um mil, oitenta e nove reais e noventa e seis centavos), atualizado em 28/01/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: **R$ 108.221,83** (cento e oito mil, duzentos e vinte e oito reais e oitenta e três centavos), para Janeiro/2026.

Obs.¹: Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU, a qual efetuou promessa de venda por meio de Contrato de Promessa de Venda e Compra em favor da Sra. Tirsa Gomes Moreira e Sr. João Vicente Moreira, conforme contrato localizado às fls. 134/143 do processo digital. Posteriormente, houve a separação judicial dos promitentes compradores, ocasião em que os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda foram partilhados exclusivamente à Sra. Tirsa Gomes da Silva. Assim, estão sendo leiloados a totalidade dos direitos de promitente compradora sobre o imóvel.

Obs2.: Eventual alienação judicial dos direitos deverá observar: (a) quitação do saldo devedor perante a COHAB; e, (b) análise, pela credora fiduciária, das condições pessoais do arrematante para fins de transferência do financiamento, nos termos da Lei nº 8.004/1990.

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, 19 de Janeiro de 2026.

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