

VARA ÚNICA DA COMARCA DE BORBOREMA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **MANOEL CARLOS LIRA** inscrito no CPF sob nº 253.612.198-43, dos co-proprietários **IVONETE APARECIDA DE LIRA** inscrita no CPF sob nº 278.669.148-69, **CELSO SEVERINO LIRA** inscrito no CPF sob nº 030.177.578-89, **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 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **ARNALDO MARTINS DE CARVALHO** move em face do referido requerido – Processo nº **0000118-71.2020.8.26.0067** - 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 1º Leilão terá início no dia 19/11/2026 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 24/11/2026 às 14:35h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 15/12/2026 às 14:35h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido os bens pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **83,32%** (oitenta e três inteiros e trinta e dois décimos por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

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 apreçoado 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. Manoel Carlos Lira (Av.07 da matrícula), 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 83,32% 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 264,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Imóvel: URBANO – Município: BORBOREMA – Cadastro Municipal: 0431.40.0319.01.4. LOTE de terreno sob nº 15 da QUADRA “U”, do Loteamento “RESIDENCIAL JARDIM HERCULÂNDIA II”, situado nesta cidade, com frente para a RUA ESPIRIDIÃO ROSA DA SILVA, lado ímpar, medindo onze (11) metros 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 sessenta e quatro (264,00) 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 14, pelo lado esquerdo, mesmo sentido, com o lote 16, e pelos fundos com o lote 01, todos da mesma quadra, e também com o lote 01 da Quadra “U”, do Loteamento “Residencial Jardim Herculândia”; imóvel esse distante sessenta e oito (68) metros e trinta e dois (32) centímetros do início do arco de círculo formado pela esquina que a Rua Espiridião Rosa da Silva faz com a Rua Olívio Pizzolante. **Consta na Av.01** que o lote supra destina-se exclusivamente a uso residencial e/ou comercial, podendo ser edificada no mesmo somente uma residência, e no caso de se destinar a atividade comercial, poderá conter ainda um prédio residencial, o que implica na proibição de desdobro. **Consta na Av.06** que o imóvel desta matrícula possui o seguinte Código de Endereçamento Postal – CEP: 14955-174. **Consta no Laudo Técnico Pericial de fls. 522/571**, realizado pelo Perito em 25/06/2025, que trata-se de um Imóvel localizado na Rua Esperidião Rosa da Silva, nº 585, Jardim Herculândia II, Borborema/SP. A região conta com infraestrutura adequada, considerando como principais ocupações o comércio varejista, agropecuário, agrícola e a prestação de serviços. O imóvel objeto de análise deste trabalho, pertence a área urbana do Município de Borborema/SP, sendo localizado no bairro “Jardim Herculândia II”, com proximidade ao centro comercial do município. O bairro “Jardim Herculândia II”, apresenta características predominantes de bairro residencial, com residências e pequenos comércios, escolas e praças/espços públicos para recreação em localização próxima. O bairro apresenta serviços urbanos, tais como, redes de água potável e esgoto, energia elétrica e iluminação pública. Há pavimentação asfáltica nas vias de acesso. Para fins de identificação da localização, e tomando como base o centro comercial da cidade de Borborema/SP (Referência: Prefeitura Municipal de Borborema/SP), o imóvel (Latitude: 21°36'59.92" S / Longitude: 49°3'58.78" O) apresenta distância aproximada de 1.452,50 metros de um ponto até o outro, conforme indicado na Imagem 6. O Imóvel apresenta, como característica e padrão construtivo, ser Residência Unifamiliar, de Padrão Popular, com layout construtivo distribuído em 2 quartos; 1 hall de circulação; 1 banheiro social; 1 sala de estar; 1 cozinha, 1 lavanderia e espaço de varanda, com metragem de construção, conforme aferida *in loco*, equivalente a 74,66 metros quadrados. No terreno, ainda há área livre equivalente a 189,34 metros quadrados. Quarto 01: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em madeira (sem laje)/esquadrias em madeira e metálica. Quarto 02: Piso cerâmico/pintura acrílica/forro em madeira (sem laje)/esquadrias em madeira e metálica. W.C. Social: Piso cerâmico/forro em madeira (sem laje)/esquadrias em madeira e metálica. Sala de Estar: Forro em madeira (sem laje)/esquadrias em madeira e metálica. Cozinha: Piso cerâmico/forro em madeira (sem laje)/esquadrias em madeira e metálica. Lavanderia: Piso cerâmico/forro em madeira (sem laje)/esquadrias em madeira e metálica. Localização do Avaliando: Tomando como base o ponto referencial (Prefeitura Municipal de Borborema/SP), para fins de localização do imóvel e de modo a chegar até a propriedade em questão, pode-se adotar o seguinte trajeto: Saindo do ponto de referência, no caso a Prefeitura Municipal de Borborema/SP, segue pela direção sul, pela Rua Quintino Bocaiúva, por 580,00 metros, em direção à Rua Pedro José Passos. Vira-se à direita na Rua Pedro José Passos, segue pela direção sul, na mesma Rua, por 770,00 metros, em direção à Rua Esperidião Rosa da Silva. Vira-se à esquerda, segue pela direção sul, na mesma Rua, por 100,00 metros, até chegar ao imóvel avaliando. **Imóvel localizado na Rua Esperidião Rosa da Silva, nº 585, Jardim Herculândia II, Borborema/SP. Imóvel matrícula nº 8.327 do CRI de Borborema/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.05-** PENHORAS sobre a Parte Ideal correspondente ao herdeiro Manoel Carlos Lira, expedidas pela Vara Única da Comarca de Borborema/SP, nos processos nºs 0000120-41.2020.8.26.0067 e nestes autos; **Av.07-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do

Imóvel, expedida nestes autos; **Av.08-** PENHORA sobre Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida pela Vara Única da Comarca de Borborema/SP, no proc. nº 0000120-41.2020.8.26.0067, movida por Arnaldo Martins Carvalho. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Borborema/SP, em 28/09/2026, foram constatados débitos de IPTU no valor de **R\$ 3.676,24** (três mil, seiscentos e setenta e seis reais e vinte e quatro centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 273.182,44 (duzentos e setenta e três mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), para Setembro/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de MANOEL CARLOS LIRA que corresponde a 33,33% do Imóvel (1/3 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º leilão (66,66% do imóvel pertencente aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 83,32% (66,66% dos co-proprietários não executados + 16,66% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 578**, o débito exequendo no valor de **R\$ 3.337,63** (três mil, trezentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos), atualizado em Julho/2025.

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, 28 de Setembro de 2026.

DR. RAFAEL TENTOR DOMINGUES

MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Borborema - SP