VARA ÚNICA DA COMARCA DE BORBOREMA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **MARIA APARECIDA AZEVEDO MARTINS** inscrita no CPF sob nº 275.536.238-30, da titular do domínio direto do terreno **FÁBRICA DA IGREJA DA PARÓQUIA DE BORBOREMA (PATRIMÔNIO DE SÃO SEBASTIÃO)**, **e demais interessados.** O **DR. RAFAEL SALVIANO SILVEIRA** 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 **1000360-08.2023.8.26.0067 -** 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 11/12/2025 à partir das 14:30h, e encerramento no dia 16/12/2025 às 14:30h; 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 03/02/2026 às 14:30h (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. Maria Aparecida Azevedo Martins, 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 50% 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: Domínio Útil do Terreno e Domínio Pleno da Construção de Imóvel residencial - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Imóvel: URBANO - Município: BORBOREMA - Cadastro Municipal: 0441.79.0154.01.2. Prédio residencial sob nº 668 da RUA NOVE DE JULHO, e seu respectivo terreno situado nesta cidade, constituído pela METADE da DATA 7 do QUARTEIRÃO 27, no Patrimônio São Sebastião, medindo oito (8) metros e vinte (20) centímetros de frente, por vinte e um (21) metros e cinquenta (50) centímetros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando-se pela frente com a mencionada via pública, por um lado com Valdemar José do Vale, pelo outro lado com Vicente Agostinelli, e pelos fundos com André Pascuotti; imóvel esse que tem início a dezesseis (16) metros e oitenta e cinco (85) centímetros da projeção da esquina que a Rua Nove de Julho faz com a Rua Doutor Valentim Gentil. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 72**, realizado pelo Oficial de Justiça em 31/10/2024, que trata-se de uma casa um pouco antiga, com uma edícula nos fundos, ambas de alvenaria. Esta edícula tem dois cômodos cobertos por telhado, mas sem forro. Já a casa tem forro de madeira, e possui uma lavanderia coberta ao lado da cozinha, uma copa, uma sala, três quartos e um banheiro. Há piso em todos os cômodos, sendo que na cozinha há azulejos até o teto, embora estes pisos sejam antigos. A casa fica num local mais alto do que a rua, justamente do lado de cima desta (do outro lado da rua, é mais desvalorizado pelo fato das casas ficarem abaixo do nível da rua). **Imóvel localizado na Rua Nove de Julho, nº 668, Borborema/SP. Imóvel matrícula** nº **4.492** do **CRI** de **Borborema/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.02-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Borborema/SP, no proc. nº 1000044-63.2021.8.26.0067, movida por José Carlos Barboza; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida pela Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Borborema/SP, no proc. nº 1000044-63.2021.8.26.0067, movida por José Carlos Barboza; **Av.04-** PENHORA do Domínio Útil do Terreno e Domínio Pleno da Construção do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 157.224,44 (cento e cinquenta e sete mil, duzentos e vinte e quatro reais e quarenta e quatro centavos), para Setembro/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, 26 de Setembro de 2025.

DR. RAFAEL SALVIANO SILVEIRA
MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Borborema - SP