

VARA ÚNICA DA COMARCA DE BORBOREMA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **ANDERSON SORIANO DE LIMA** inscrito no CPF sob nº 267.558.468-13, do senhorio direto **MITRA DIOCESANA DE JAÚ (SUCESSORA DA MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS)**, 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 (Extinção de Condomínio)** - em que **NAIR APARECIDA SORIANO DE LIMA** move em face do referido requerido – Processo nº **0000494-81.2025.8.26.0067** - 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 **10/12/2026 à partir das 14:40h**, e encerramento no dia **15/12/2026 às 14:40h**; 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 **02/02/2027 às 14:40h (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.

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. Do produto da alienação, deverão ser deduzidos: - As despesas processuais e os honorários periciais, se houver. - O valor correspondente ao laudêmio, a ser pago ao senhorio direto, Mitra Diocesana de Jaú, no percentual de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da alienação. - O montante necessário para a quitação da dívida de IPTU incidente sobre o imóvel, incluindo aquela, objeto da execução fiscal nº 1001456-58.2023.8.26.0067, que tramita nesta Vara. **Consta às fls. 30 e 35** do processo nº 1001456-58.2023.8.26.0067, em trâmite perante a Eg. Vara Única da Comarca de Borborema/SP, que os débitos de IPTU incidentes sobre o Imóvel **foram quitados**.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

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.

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 sobre Imóvel residencial com A.T 206,28m² - DESCRIÇÃO DO CONTRATO DE AFORAMENTO: **Consta** no **Contrato de Aforamento** de **fls. 11/12** (do proc. principal), que trata-se de PARTE da data 6, de propriedade da Fábrica desta Paróquia, sito à R. Major Claudio do Nascimento, desta cidade, freguesia e Comarca de Itápolis, confrontando com Pedro Alves da Silva por um lado, com José Pereira, por outro lado com Eduardo Clementino da Silva, pelos fundos medindo do dito terreno 11,00 metros de frente por 17,60 metros de cada lado. **Consta** no **Laudo de Avaliação de Imóvel Residencial Urbano** de **fls. 51/87**, realizado pela Perita em 09/09/2026, que trata-se de um imóvel localizado na Rua Major Cláudio do Nascimento, nº 594, Borborema/SP. Tipo de Imóvel: Residencial; Áreas do Imóvel (m²): Área construída de 126,79m². O imóvel avaliando consiste em uma residência urbana térrea unifamiliar, localizada na Rua Major Claudino do Nascimento, nº 594, Centro, Borborema/SP. O imóvel possui **área de terreno de 206,28m²** e área construída de 126,79 m², não dispondo de vaga de garagem coberta. Na data da vistoria, encontrava-se desocupado, apresentando acúmulo significativo de resíduos, objetos e materiais diversos, além de sinais de ausência de manutenção e estado geral de conservação ruim. As condições observadas foram consideradas na caracterização do imóvel e na determinação do valor de avaliação. Considerando as condições verificadas durante a vistoria, especialmente a ausência de documentação técnica suficiente para comprovação da regularidade da área construída, a divergência constatada entre a área física aferida in loco e área cadastrada no IPTU, bem como o estado de conservação do imóvel, que se encontrava desocupado e apresentava significativo acúmulo de resíduos, objetos e materiais diversos em seu interior, entendeu-se tecnicamente adequada a adoção do limite inferior do intervalo de valores obtido na avaliação. Aspectos Gerais: A região em que o imóvel avaliando está inserido encontra-se ena malha urbana do município de Borborema/SP, em área central, dispondo de infraestrutura urbana, incluindo abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, telefonia, pavimentação e iluminação pública, além de serviços urbanos e comunitários, como coleta de resíduos sólidos. O município de Borborema está localizado na região central do Estado de São Paulo, inserido no contexto do interior paulista. Apresenta área territorial de aproximadamente 552km², altitude média de cerca de 429 metros e clima tropical. O território municipal caracteriza-se por áreas rurais destinadas principalmente à agricultura e por ocupação urbana consolidada. Em relação aos aspectos físicos e ambientais, destacam-se o relevo predominantemente suave a ondulado, a presença de cursos d'água e áreas de vegetação associadas às margens dos rios. O município possui relação com o rio Tietê, que percorre aproximadamente 30km de seu território, constituindo elemento relevante da paisagem e do potencial turístico local. Características da edificação e benfeitorias: O imóvel avaliando está em área de ocupação predominantemente residencial, com presença de edificações de padrão construtivo simples. Localiza-se a Rua Major Claudino do Nascimento, nº 594. Possui área construída de 126,79m², conforme levantamento realizado *in loco*. Na data da vistoria, encontrava-se desocupado. A edificação apresenta padrão construtivo baixo, ausência de forro em parte dos ambientes, acabamentos básicos e materiais de padrão econômico, idade aparente informada de aproximadamente 15 anos e estado de conservação ruim, conforme descrição dos acabamentos apresentadas à seguir: Fachada Principal/Pintura sobre Reboco: Piso/Revestimento de piso composto por cerâmica bege com 30x30cm; Paredes/Nas áreas secas foram aplicadas revestimento em tinta látex. As áreas molhadas não possuem revestimento cerâmico, somente pintura; Teto/O teto é sem forro, com estrutura de madeira e telha cerâmica. A cozinha e despejo é sem forro e coberta com telha de fibrocimento; Acabamentos/Esquadrias de ferro, vidro, portas em madeira, aço inox e vidro, bancadas e soleiras em granito. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 0413.28.0063.01.1. **Imóvel localizado na Rua Major Claudino do Nascimento, nº 594, Centro, Borborema/SP.**

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 181.164,19 (cento e oitenta e um mil, cento e noventa e quatro reais e dezenove centavos), para Outubro/2026.

Obs.1: O referido imóvel é de titularidade de MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS, a qual transmitiu o domínio útil do Imóvel por meio de Contrato de Aforamento em favor da Sra. Nair Aparecida Soriano de Lima e do Sr. Anderson Soriano de Lima, conforme contrato localizado às fls. 11/12 do proc. principal. Assim, está sendo leilado o domínio útil sobre o imóvel.

Obs.2: O contrato de aforamento (fls. 11/12 do proc. principal) estabelece que, em caso de transferência dos direitos a terceiros, ambos os condôminos (Sra. Nair e Sr. Anderson) devem requerer à Mitra Diocesana de Jaú a emissão de nova carta de aforamento, que anulará a antecedente. Essa obrigação deverá ser observada pelo arrematante do imóvel, que deverá providenciar, juntamente com os condôminos, o requerimento da nova carta de aforamento.

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, 23 de Outubro de 2026.

DR. RAFAEL TENTOR DOMINGUES

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