EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação do executado **EDUARDO DA SILVA BORGES** (CPF/MF 736.675.018-20), expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material, movida pela exequente **ROGÉRIA FLORÊNCIO DA SILVA** (CPF/MF 140.722.738-64), processo n.º **0002283-79.2021.8.26.0189.**

O **DR. MARCELO BONAVOLONTA**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada as vendas dos bens abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça,** com início no dia **26/01/2027, às 14:30 horas,** e encerramento em **29/01/2027, às 14:30 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/01/2027, às 14:31 horas,** até **18/02/2027, às 14:30 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **50%** da avaliação, os bens imóveis serão devidamente atualizados pela Tabela Pratica do TJSP. Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Sra. **Fabiana Rosa de Jesus**, JUCESP, n.º 976.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance.**

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:
Processo n.º: 0002283-79.2021.8.26.0189
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material
Exequente: Rogéria Florêncio da Silva
Executado: Eduardo da Silva Borges

Interessados: Ivone da Silva Borges, Jose Antonio de Souza, Wilson da Silva Borges, Rita de Cassia M Borges, Ivandir da Silva Borges, Marcos Antonio Soares de Oliveira, Giovanna Medeiros Borges, Whirson Pires Borges, Guilermina P da Silva Borges e Aparecida Fátima Camargo Borges

4. DESCRIÇÃO DOS BENS: ITEM A) Totalidade do imóvel subordinado à matrícula nº 21.787, do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP: Unidade autônoma ou casa nº 31, com a área construída de 85,37 metros quadrados, situada no condomínio 04, da quadra 4, da cidade de Indiaporã, desta comarca, tendo a entrada pela área de circulação interna nº 08, confrontando de quem da mesma para a casa olha, a direita com a unidade autônoma nº 32, a esquerda com a unidade autônoma nº 30 e área de uso comum e ao fundo com área de uso comum, possuindo na quadra uma fração ideal de 2.20034% correspondente a 188,83 metros quadrados de área autônoma e 279,54 metros quadrados de área de uso comum. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 035.0005.0622-31. **Avaliado a totalidade do imóvel** em R$141.213,05 (cento e quarenta e um mil, duzentos e treze reais e cinco centavos), em novembro de 2024, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

OBS.: Conforme fl. 417: "O imóvel em questão possui é um imóvel residencial com as seguintes áreas e características: Edificação residencial térrea com idade aproximada da edificação de 30 (trinta) anos, seu padrão construtivo é baixo/médio, sua área de construção aproximada é de 90,00 m2. Possui os seguintes ambientes: sala de estar, cozinha, 02 dormitórios, sanitários, garagem e varanda."
OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: Consta averbada na matricula (Av. 10), penhora exequenda.

LOCAL DO BEM: Rua José Scapim, casa nº 31, Condomínio 04, Quadra 4 – Indiaporã/SP.

ITEM B) Totalidade do imóvel subordinado à matricula nº 21.514, do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP: Unidade autônoma ou casa nº 25, com área construída de 104,32 metros quadrados, situada no condomínio 12, da quadra 12, da cidade de Indiaporã, desta comarca, tendo a entrada pela Rua Monteiro Lobato, confrontando de quem da mesma para a casa olha, a direita com as unidades autônomas nºs 20 e 21, a esquerda com a unidade autônoma nº 28 e ao fundo com a unidade autônoma nº 24, possuindo na quadra uma fração de 3.42059%, correspondendo a 214.53 metros quadrados de área autônoma e 127,06 metros quadrados de área de uso comum. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 035.0012.0400-25. **Avaliado a totalidade do imóvel** em R$158.319,06 (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e dezenove reais e seis centavos, em novembro de 2024, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

OBS.: Conforme fl. 423: "O imóvel em questão possui é um imóvel residencial com as seguintes áreas e características: Edificação residencial térrea com idade aproximada da edificação de 30 (trinta) anos, seu padrão construtivo é baixo/médio, sua área de construção aproximada é de 100,00 m2."
OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da

alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: Consta registrado na matricula (R.8), Usufruto Vitalício em favor dos doadores Whirson Pires Borges e Guilhermina Pedrosa da Silva Borges (Conforme fls. 1389-1400, consta certidão de óbito para os doadores mencionados); Consta averbada na matricula (Av. 10), penhora exequenda.

LOCAL DO BEM: Rua José Scapim, casa nº 25, Condomínio 12, Quadra 12 – Indiaporã/SP.

ITEM C) Totalidade do imóvel subordinado à matrícula nº 33.283, do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP: Um terreno medindo 10 (dez metros da frente e fundo, por 40 (quarenta) metros de cada lado, da frente ao fundo, encerrando a área de 400,00 metros quadrados, constante de parte do lote 11 (onze), da quadra 07 (sete), da cidade de Indiaporã-SP, situado na Rua Manoel Urquiza Nogueira, confrontando de um lado com o remanescente do mesmo lote 11, do outro com Jose Inacio Lacerda e pelo fundo com Rufino Miguel Barbosa, contendo uma casa construída de tijolos e coberta de telhas comuns, com seis cômodos, subordinado ao nº 1.233, da referida Rua Manoel Urquiza Nogueira. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 001.0019.0273-01. **Avaliado a totalidade do imóvel** em R$149.515,51 (cento e quarenta nove mil, quinhentos e quinze reais e cinquenta e um centavos), em novembro de 2024, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

OBS.: Conforme fl. 425: "O imóvel em questão possui é um imóvel residencial com as seguintes áreas e características: Edificação residencial térrea com idade aproximada da edificação de 50 (cinquenta) anos, seu padrão construtivo é baixo/médio, sua área de construção aproximada é de 100,00 m2."
OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: Consta registrado na matricula (R.5), Usufruto Vitalício em favor dos doadores Whirson Pires Borges e Guilhermina Pedrosa da Silva Borges (Conforme fls. 1389-1400, consta certidão de óbito para os doadores mencionados); Consta averbada na matricula (Av. 7), penhora exequenda.

LOCAL DO BEM: Rua Manoel Urquiza Nogueira, nº 1.233– Indiaporã/SP.

ITEM D) Totalidade do imóvel subordinado à matrícula nº 65.853, do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP: Um prédio residencial construído de tijolos e telhas tipo francês, situado na Avenida Nove de Julho, nº 1.156, na cidade de Indiaporã-SP, com área construída de 120,00 m² e seu respectivo terreno constante da parte B, do lote 23 (vinte e três) e lote 22 (vinte e dois), da quadra 10 (dez), do bairro Centro, medindo 12,00 metros de frente para a referida Avenida Nove de Julho, 10,00 metros no fundo, confrontando com o lote 03, 40,00 metros do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote 21, e do lado esquerdo, por uma linha

quebrada de três dimensões, que a partir da mencionada Avenida Nove de Julho, mede 20,00 metros , daí, vira a direita e mede 2,00 metros; e finalmente vira a esquerda e mede 20,00 metros até alcançar o fundo, confrontando com a parte A, do mesmo lote 23, encerrando uma área de 440,00 metros quadrados; distante de 37,00 metros da esquina da Rua Manoel Urquiza Nogueira. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 01.0010.0359-01. **Avaliado a totalidade do imóvel** em R$205.787,72 (duzentos e cinco mil, setecentos e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos), em abril de 2026, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

OBS.: Conforme fl. 1541: "Edificação residencial térrea (casa); Área construída 120,00 m² (área aproximada, levantada em vistoria); Idade aparente 40 (quarenta) anos; Padrão construtivo Baixo/Médio - alvenaria convencional, cobertura em telha cerâmica; Estado de conservação Regular - adequado para a faixa etária da edificação; Ambientes internos Sala de estar, cozinha, 03 dormitórios, banheiro(s), garagem e varanda; Acabamentos Piso cimentado e cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, esquadrias metálicas."
OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: Consta registrado na matricula (R.2), Usufruto Vitalício em favor dos doadores Whirson Pires Borges e Guilhermina Pedrosa da Silva Borges (Conforme fls. 1389-1400, consta certidão de óbito para os doadores mencionados); Consta averbada na matricula (Av. 4), penhora exequenda.

LOCAL DO BEM: Avenida Nove de Julho, n° 1.156– Indiaporã/SP.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R$654.835,34 (seiscentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e trinta e cinco reais e trinta e quatro centavos), que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIO: Eduardo da Silva Borges.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (fl. 936), o valor do débito exequendo encontra-se em R$784.524,22, atualizado em outubro de 2026. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (https://www.tjsp.jus.br/) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. MARCELO BONAVOLONTA
JUIZ DE DIREITO