

# iniciativa<br>

## GESTÃO EM ALIENAÇÕES

### 01ª Vara Cível do Foro de Ilhabela – SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **Espólio de Clemente Silva Araujo. O Dr. Marco Antônio Giacobone Filgueiras**, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Ilhabela – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução Fiscal – **Processo nº 0004144-77.2008.8.26.0247** em que **MUNICÍPIO DE ILHABELA** move em face dos referidos executados e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.iniciativabr.com.br](http://www.iniciativabr.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **19 de novembro de 2025 às 14h e 37min**, e terá **encerramento no dia 24 de novembro de 2025 às 14h e 37min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15 de dezembro de 2025 às 14h e 37min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da 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.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Igor Barros de Miranda Carvalho**, JUCESP Nº **1300**, leiloeiro pelo Sistema INICIATIVA BR - [www.iniciativabr.com.br](http://www.iniciativabr.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS DO IMÓVEL:** Um terreno com 763,00m² e benfeitorias que medem 212,86m², localizado no bairro Barra Velha em Ilhabela/SP. **Inscrição Cadastral sob o nº 1202.0400.0170.** *OBS: O presente imóvel não possui matrícula aberta, apenas inscrição municipal.*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel localizado no bairro Itaquanduba em Ilhabela-SP, a 700m da praia de Itaquanduba, a 3,2 km do centro da cidade e a 4,5 km da balsa de travessia. Fácil acesso a pontos de comércio e serviços variados, como agências bancárias, farmácias, padarias, restaurantes e supermercados. Local provido de melhoramentos públicos.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Vereador Jacob Eduardo Toedtli, Itaquanduba, Ilhabela/SP, CEP 11634-028.

**ÔNUS:** O presente imóvel não possui matrícula aberta, pelo que consta do processo.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** **R\$ 540.425,40 (quinhentos e quarenta mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos) para jul/2023 (conf.fls. 62-67).**

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL:** **R\$ 594.717,23 (quinhentos e noventa e quatro mil, setecentos e dezessete reais e vinte e três centavos) para nov/2025.**

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único**,

## GESTÃO EM ALIENAÇÕES

**do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub- rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil,** (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço,** observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Iniciativa Br, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

# iniciativa<br>

## GESTÃO EM ALIENAÇÕES

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensado demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Ilhabela – SP, 06 de novembro de 2025.

**Dr. Marco Antônio Giacobone Filgueiras**  
MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Ilhabela – SP.