

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 02/03/2026 às 12h20min, e termina em **05/03/2026 às 12h20min**, pelo valor da avaliação atualizada; 2º PRAÇA começa em 05/03/2026 às 12h21min, e termina em **24/03/2026 às 12h20min**, a partir de **80% do valor da avaliação** atualizada.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Marco Antonio Giacovone Filgueiras, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ilhabela/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM AÇÃO DE COBRANÇA**, em fase de Cumprimento de Sentença, em que contende de um lado **ATINS PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ nº 04.294.029/0001-84)** e do outro **AUTO POSTO BELA ILHA LTDA (CNPJ: 05.695.435/0001-11), GUSTAVO JOSÉ ROCHITTE DIAS (CPF nº 037.987.508-07)** e sua companheira **TÂNIA MARA DE CAMPOS (CPF: 149.724.458-74), ESPÓLIO DE JOSÉ FLORÊNCIO DIAS FILHO (CPF: 531.225.188-72), ESPÓLIO DE CARLOS FRANCISCO ROCHETTI DIAS (CPF: 011.806.788-50)**, representado pelo sucessor **FREDERICO DE AMORIM SCHUTT ROCHITTE DIAS (CPF: 440.146.138-01)** nos autos do processo **0001194-12.2019.8.26.0247**, o qual foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM: IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Área localizada no Bairro Pernambucana, zona rural de São José Dos Campos-SP.

### DADOS DO IMÓVEL

**Inscrição Inbra:** 635.197.383.902-0

**Matrícula do imóvel:** 81.247 do CRI de SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

**ÔNUS:** Av.18 e Av.26 Ação e Conversão em PENHORA nº 0123161-27.2017.8.20.0001; Av.20 INDISPONIBILIDADE nº 00949005120065150121; Av.21 PENHORA nº 94900-51.2006; Av.22 PENHORA EXEQUENDA; Av.24 PENHORA nº 0031775-09.2011.4.03.6182; Av.25 INDISPONIBILIDADE nº 00949005120065150121; Av.26 PENHORA nº 012311-27.2014.8.20.0001;; Av.27 PENHORA nº 0005800-92.2021.8.26.0577; Av.28 INDISPONIBILIDADE nº 01231612720148200001.

**Descrição:** UMA GLEBA DE TERRAS, situada no Bairro do Jardim ou Pernambucana, zona rural deste município, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, formada por parte do lote 11, com a área de ha. 12,07.50 ou sejam 120.750,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: de um lado com propriedade da Imobiliária Loteadora Ltda., numa extensão de 602,00m, de outro lado com propriedade da Torrão de Ouro, numa extensão de 130,00m, de outro lado, com propriedade do Dr. João Batista Nogueira e Eduardo Lourenço, por dois segmentos de reta num total de 332,00m, de um lado com propriedade do mesmo Torrão de Ouro, numa extensão de 220,00m, e finalmente do outro lado partindo do canto de divisa com o referido Torrão de Ouro, segue na distância de 106,00m, confrontando com propriedade de Jorge Chateaubriand por uma rua projetada, daí deflete à esquerda e segue na distância de 25,00m, deflete novamente, agora à direita e segue na distância de 10,00m, deflete ainda à direita e segue na distância de 25,00m confrontando nesses três segmentos com propriedade de Cecília Carvalho com uma rua projetada e, finalmente, deflete à esquerda e segue na distância de 110,00m até o ponto de partida confrontando ainda com propriedade de Jorge Chateaubriand, por uma rua

projetada. Cadastrado no INCRA sob nº 635.197.383.902-0 com a área total de 12,1 ha., fração mínima de parce., 2,0 ha., mod fiscal 12,0 nº de mod. fiscais 1,00. Matrícula nº 81.247 do 1º CRI de São José dos Campos-SP.

**INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:**

**01** - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 304-307), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de ação de despejo.

**02** - Avaliado o imóvel devedor às fls. 354, determinada alienação judicial fls. 1573-1579.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 1.700.000,00 (04/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 354 Homologação às fls. 1249)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 2.196.933,36 (Dois milhões cento e noventa e seis mil novecentos e trinta e três reais e trinta e seis centavos - 12/2025)

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$2.936.337,07(em 10/12/2025).

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

**02 - CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

**03 - PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

**04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**05 - PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

**06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS:** 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**07 - DÉBITOS:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

**08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praceamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**09 - LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

**11 - LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA:** A desocupação do imóvel ou entrega do bem 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, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

**13 - ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**14 - INFORMAÇÕES:** Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site [www.valeroleilos.com.br](http://www.valeroleilos.com.br), e-mail [juridico@valeroleilos.com.br](mailto:juridico@valeroleilos.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

**15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleilos.com.br](http://www.valeroleilos.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoadado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Ilhabela, 08 de Dezembro de 2025.

**Dr. Marco Antonio Giacovone Filgueirasi**

M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ilhabela, Estado de São Paulo.