

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 02/03/2026 às 14h30min, e termina em **05/03/2026 às 14h30min**, pelo valor da avaliação atualizada; 2º PRAÇA começa em 05/03/2026 às 14h31min,, e termina em **25/03/2026 às 14h30min**, a partir de **60% 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. Vitor Hugo Aquino de Oliveira, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Sebastião/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 REINTEGRAÇÃO DE POSSE, CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER**, em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **VERA MÁRCIA FOLINI BETTARELLO (CPF: 782.416.268-00)**, **ODEISA MARCIA BETTARELLO DE OLIVEIRA (CPF: 162.398.378-90)** e **ANDREY FABRICIO BETTARELLO (CPF: 281.095.338-41)** e do outro **ALESSANDRA MARCIA BETTARELLO (CPF nº 197.659.958-06)** e como terceiro interessado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO (CNPJ: 46.482.832/0001-92)** nos autos do processo **0007887-32.2022.8.26.0562** (principal nº 1013117-43.2019.8.26.0562), o qual foi designada a venda dos direitos 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:** Rua Alameda Patriarca Antônio José Marques, nº 1120, Bairro Camburi - São Sebastião – SP.

### DADOS DO IMÓVEL

**Inscrição IPTU:** 3133.124.1256.1932.0000

**Matrícula do imóvel:** Não há.

**ÔNUS:** penhora exequenda averbada junto a prefeitura (fls.219)

**Descrição:** **1/6 DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS** de um terreno, situado neste distrito, Município e Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, no bairro de Camburi à margem esquerda do Rio Camburi, medindo 10,30m (dez metros e trinta centímetros) de frente para a referida margem, por onde se dá a entrada do imóvel, e que na frente olha para o interior imóvel mede 15,00m (quinze metros) até atingir um ponto; deste ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 12,00m (doze metros) até atingir outro ponto; daí à direita segue em linha reta até atingir a linha dos fundos na extensão de 16,00m (dezesseis metros), confrontando nestes fundos com terras de Luiza Marques; de lado esquerdo de quem de mesma posição olha mede 31,00m (trinta e um metros) e confronta com terras de propriedade de Norberta Casar; nos fundos mede 10,30m (dez metros e trinta centímetros), confronta com terras de propriedade de Raimunda dos Santos Oliveira, encerrando uma superfície de **349,30m<sup>2</sup>** (trezentos e quarenta e nove metros quadrados), existindo no referido imóvel plantações de bananeiras e demais árvores frutíferas, as quais ficam fazendo parte da presente cessão. Cadastro Municipal n.3133.124.1256.1932.0000.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

**01** - Foi deferida a penhora sobre os direitos de 1/6 imóvel (Fls. 158-159), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de ação de reintegração e cobrança de aluguéis.

 Tel: 3003-0321

  [contato@valeroleiloes.com.br](mailto: contato@valeroleiloes.com.br)

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

### Siga nossas Redes Sociais:



**valeroleiloes**

**02** – Avaliado os direitos imóvel devedor às fls. 218, determinada alienação judicial fls. 226-228.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) (10/2025 – Laudo de Avaliação às fls. 218)

**VALOR DA AVALIAÇÃO DE 1/6:** R\$600.000,00 (seiscentos mil reais) (10/2025 – Laudo de Avaliação às fls. 218)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 3.612.225,79 (três milhões seiscentos e doze mil duzentos e vinte e cinco reais e setenta e nove centavos -(12/2025).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DE 1/6 ATUALIZADA:** R\$ 602.037,63 (seiscentos e dois mil trinta e sete reais e sessenta e três centavos - 12/2025).

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R 8.533,61 (Oito mil quinhentos e trinta e três reais e sessenta e um centavos - constam débitos do ano de 2025 em aberto- dez/2025).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 599.874,36 (Quinhentos e noventa e nove mil oitocentos e setenta e quatro reais e trinta e seis centavos - atualizado em 03/25).

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** 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.

A venda se realiza em caráter *ad corpus*, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, ou seja, a arrematação recai sobre o todo físico e possessório do imóvel, independentemente de eventual diferença de metragem ou confrontação, não cabendo ao arrematante qualquer pretensão de complemento ou abatimento proporcional do preço.

**02 - CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação na 1ª Praça ou, aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação na 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. 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.

**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.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.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.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.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.

São Sebastião, 18 de dezembro de 2025.

**Dr. Vitor Hugo Aquino de Oliveira**

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