

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 07/07/2025 às 14h20min, e termina em 10/07/2025 às 14h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 10/07/2025 às 14h21min, e termina em 30/07/2025 às 14h20min, a partir de 60% do valor da avaliação atualizada.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Walter de Oliveira Junior 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/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 **AÇÃO DE INVENTÁRIO PARTILHA DE BENS** em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **WANDERLEY DIAS PALMA (CPF 574.207.508.15)**, **Alessandra Azevedo (OAB 167393/SP)**, **Adriana Soares Simões Trevisan (OAB 189412/SP)** e do outro **BENEDITA MARTINS PALMA (252.709.538.03)**, **HERDEIRA KARINA APARECIDA DE FREITAS PALMAS (CPF 320.975.418.79)**, **Marcos Augusto dos Santos (OAB 267911/SP)** e inventariante **JOSÉ MENAH LOURENÇO (OAB/SP 173.195)** e interessado(s) **FAZENDA PUBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, REGINA GUADDUCCI (OAB/SP 130.485)** E **PRIMO POLI (CPF: 011.683.048-49)** nos autos do processo **0000003-97.2002.8.26.0126** 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:** Av. Dom Pedro II (Antiga Av. Beira Mar), nº 51, apartamento 302 - Ocian - Praia Grande - SP CEP 11704-400

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: 20.221030010302

Matrícula do imóvel: **NÃO HÁ**

ÔNUS:

Não foi indicado ônus sobre bem imóvel nestes autos. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedido no processo no 1835/99.

Eventuais custas para regularização do imóvel serão de responsabilidade do arrematante.

DESCRIÇÃO: DIREITOS DO APARTAMENTO SOB N. 302 DO EDIFÍCIO SÃO SEBASTIÃO (BLOCO) A-3) que faz parte de um conjunto arquitetônico de 22 edifícios que constituem a denominada CIDADE OCIAN PERÍMETRO URBANO DO Distrito e Município de Praia Grande, comarca de São Vicente, neste Estado, no antigo Sítio de Ubatuba ou Bopeva, cuja construção foi autorizada pelo Alvará de Licença 354, de 11/09/1953, executada de conformidade com a planta aprovada sob o n.616, pela Prefeitura Municipal de São Vicente, obteve a carta de habilitação sob o n.8.229, expedida em 19/09/1947 e possui em seu todo as seguintes medidas características e confrontações: a) TERRENO -O edifício São Sebastião (bloco A-3) construído em terreno que constitui quadra uma, quadra está destacada de um terreno de área maior onde foram construídos os prédios que foram à CIDADE OCIAN da qual o mencionado edifício faz parte, c que foi dividido em quadras e lotes, conforme alvará expedido pela Prefeitura Municipal de São Vicente, no

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

processo 1.886/58 de acordo com o pedido no processo 64/58, é comum também aos edifícios São Francisco (Bloco A-4) São Pedro (bloco A-5), tendo a referida quadra no seu todo as seguintes medidas e confrontações: mede de frente para a Avenida Beira Mar (mar grosso) em linha oblíqua mais ou menos 76.80 metros: à esquerda de quem da praia olha para o terreno, uma extensão de mais ou menos 40,00 metros, confronta com a Avenida Oceânica Amabile; nos fundos com linha ligeiramente quebrada e numa extensão de mais ou menos 73,50 metros confronta com a Rua Quatro da Cidade Ocian; à direita onde mede mais ou menos 50,00 metros, confronta com Avenida Ocian; b) PRÉDIO: -Dotado de estrutura de concreto armado, confrontando na frente com a Avenida Beira Mar, à esquerda de quem da praia olha o prédio, com a área denominada B, que é localizada entre o edifício São Sebastião (bloco A-3) e o Edifício São Francisco (bloco A-4); nos fundos com a Rua Quatro; à direita com a Avenida Ocian c assim dividido:-andar térreo com duas lojas designadas lojas | c 2; três andares superiores (1 ao 3) contendo cada um deles 10 apartamentos, designados com o número do andar seguido à direita dos números zero um à dez, unidade esta que corresponde a fração ideal de 2.252/314.760 avos no terreno com a área de condomínio de 43,98 metros quadrados, adquirido através de escritura pública, lavrada nas notas do 4 Tabelionato De Guarulhos no livro 51, [1.26/27 verso, cadastrado na Prefeitura Municipal de Praia Grande, sob n. 2.05.22.103.001.0302-8.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 281-282), para pagamento de ITCMD e honorários em favor do inventariante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$120.000,00 11/2019 – Laudo de Avaliação às fls. 446)

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 165.057,78 (cento e sessenta e cinco mil, cinquenta e sete reais e setenta e oito centavos). atualizados para março de 2025

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Há débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$84.402,96 (oitenta e quatro mil, quatrocentos e dois reais e noventa e seis centavos).

DÉBITOS CONDOMINIAIS: R\$ R\$ 165.972,44 (cento e sessenta e cinco mil, novecentos e setenta e dois reais e quarenta e quatro centavos) em mar/2025, conforme planilha de débitos juntadas às fls.674/681.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 749,88 (SETECENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS) em 04/07/2002, de acordo com a planilha de cálculos juntada às fls. 129.

01 - CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido por inteiro, 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 60% (sessenta 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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 praxeamento

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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, e-mail 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, 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 apreendido.

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.

Caraguatatuba , 26 de março de 2025

Dr. Walter de Oliveira Junior

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

O MM. **Juiz de Direito** da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba do Estado de São Paulo