

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 24/11/2025 às 13h20min, e termina em 27/11/2025 às 13h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 27/11/2025 às 13h21min, e termina em 17/12/2025 às 13h20min, 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. Marco Antonio Giacobone Filgueiras da 1ª Vara da Comarca de São 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 **EXECUÇÃO FISCAL**, (Processo 1503252-45.2018.8.26.0247) em que contende de um lado **MUNICÍPIO DE ILHABELA** e do outro **ESPÓLIO DE GUILHERME VAN DE KAMP representado pela inventariante LUCIANA DOS ANJOS CURADO VAN DE KAMP (CPF 191.947.301-72)**, 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. Princesa Isabel, 2.244 , Bairro Barra Velha, Ilhabela - SP, CEP: 11.630-067.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: 4315.2244.0010

Matrícula: 8.692 do CRI de São Sebastião/SP

ÔNUS:

R.11- PENHORA averbada no proc. 115-2000-2-CPE da Vara do Trabalho de São Sebastião/SP; **AV. 14 – INDISPONIBILIDADE** averbada no proc. 00089883620114036133 da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP; **AV. 15 – PENHORA** averbada no proc. 0126946-33.2008.8.26.0100 da 31ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **AV. 16 – INDISPONIBILIDADE** averbada no proc. 00089883620114036133 da Vara Federal da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; **Av. 17- INDISPONIBILIDADE** averbada no proc. 00116584720114036133 da Vara Federal da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; **AV.18 – PENHORA EXEQUENDA.AV. 19 -INDISPONIBILIDADE** - Proc. 00003336520135090245; **AV. 20** - Cancelamento da AV. 14; **Av.21** - Cancelamento - Av. 16.

DESCRIÇÃO: UMA ÁREA DE TERRAS, situada no bairro de Barra Velha, do distrito e município de Ilhabela, desta comarca de São Sebastião, denominada "ÁREA CINCO (5)", desmembrada da gleba "J", da Fazenda Barra Velha, com a descrição seguinte: começa num ponto situado na divisa da Gleba "6" e "7", com a referida gleba "J" no encontro do muro do caminho do Perequê, daí segue numa extensão de aproximadamente 170,00 m (cento e setenta metros) até encontrar com a estrada de Ilhabela, onde defletindo à esquerda segue numa extensão de aproximadamente 160,00 m (cento e sessenta metros), passando pelo pontilhão sobre o Córrego Piava até encontrar a linha de divisa com o caminho "K", daí defletindo à esquerda e seguindo numa extensão de aproximadamente 190,00m. (cento e noventa metros) até encontrar o Córrego Piava e sua junção com o Ribeirão Água Branca, pela mesma linha de divisa atravessando o Córrego Piava e defletindo à esquerda segue numa extensão de aproximadamente 50,00m. (cinquenta metros) pelo muro existente, daí defletindo em ângulo de 90º à direita segue aproximadamente 15,00m. (quinze metros) fazendo divisa com a Gleba "5", daí defletindo à esquerda em ângulo de 90º segue numa extensão de aproximadamente 44,00m. (quarenta e quatro metros) até encontrar o ponto de partida, encerrando uma área aproximada de 22.800,00m² (vinte e dois mil e oitocentos metros quadrados).

Observação: Conforme Boletim Informativo Cadastral (BIC) da Prefeitura Municipal de Ilhabela, o imóvel possui **área construída de 1.148,06m²**, e **área de terreno de 14.286,20 m²**, apresentando testada de 96,94 metros.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

- 01** - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 190-191), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de execução fiscal.
- 02** – Avaliado o imóvel devedor às fls. 277-282, determinada alienação judicial fls. 260-261.

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$12.595.968,00 (doze milhões quinhentos e noventa e cinco mil novecentos e sessenta e oito reais) - (07/2025 – Laudo de Avaliação às fls. 277-282).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$12.619.842,15 (doze milhões seiscentos e dezenove mil oitocentos e quarenta e dois reais e quinze centavos) (10/2025).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: débitos exequendos

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$118.984,87 (em 21/12/2018).

01 - CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido por inteiro, em "caráter ad corpus" 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 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 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 apreçado.

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/SP, 29 de outubro de 2025

Dr. Marco Antonio Giacobone Filgueiras

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