

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Ilhabela/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial da POSSE sobre bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 1500954-41.2022.8.26.0247 - Execução Fiscal

Débitos da ação: R\$975,88 em 17/05/2024.

Exequente(s): MUNICÍPIO DE ILHABELA

Executado(s): Ari Rodrigues

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 04/05/2026 às 15:20, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação, encerrando-se em 06/05/2026 às 15:20. A segunda praça terá início em 06/05/2026 às 15:21, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação, encerrando-se em 26/05/2026 às 15:20.

LOTE

1 - Posse do bem imóvel localizado em Rua Assis Lídio do Nascimento, nº 111, bairro Água Branca em Ilhabela/SP

Descrição: Direitos possessórios sobre terreno localizado na Rua Assis Lídio do Nascimento, nº 111, Bairro Água Branca, Município de Ilhabela/SP, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob nº 5301.0000.0090, com área aproximada de 266,00m².

O imóvel situa-se em **zona urbana**, com **via pública pavimentada**, topografia **plana (terreno super plano)** e **potencial construtivo**, sendo atendido por infraestrutura urbana composta por **rede de energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto e demais serviços públicos**.

Contribuinte nº 5301.0000.0090

Avaliação: R\$ 240.333,33 em 04/03/2026

OBJETO DO LEILÃO: O presente leilão tem por objeto exclusivamente a alienação da POSSE exercida pelo executado sobre o imóvel acima descrito, não se tratando de alienação da propriedade plena, mas apenas da posição jurídica titularizada pelo executado nos autos.

O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os riscos, ônus e limitações eventualmente existentes inerentes à situação possessória existente.

A arrematação não implica reconhecimento de domínio, nem garante eventual regularização fundiária ou registro imobiliário.

CONDIÇÕES DO BEM: A posse será alienada no estado de conservação e situação em que se encontra, não sendo admitido cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou reclamação posterior por eventual condição física, estrutural ou possessória, cabendo ao interessado a verificação prévia das circunstâncias do bem e da extensão dos direitos objeto da alienação.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

- Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.
- 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.
- Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada 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.

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.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

À VISTA: no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.

PARCELADO: Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

COM CRÉDITOS: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remissão.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação da posse, bem como com as despesas necessárias à formalização da carta de arrematação e demais providências que se fizerem necessárias à regularização da situação do imóvel. Correrão igualmente por sua conta eventuais procedimentos administrativos ou judiciais relacionados à regularização da posse, baixa de gravames, imissão ou manutenção na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte, se houver. Fica ainda sob responsabilidade exclusiva do arrematante a adoção de todas as medidas necessárias à eventual regularização fundiária ou registro imobiliário do bem, caso seja cabível. Compete ao interessado realizar, previamente, todas as diligências e verificações quanto às condições do bem e à situação possessória do imóvel, inclusive junto aos órgãos competentes, uma vez que as informações constantes neste edital baseiam-se nos elementos disponíveis nos autos e podem não refletir integralmente a situação fática atual do bem.

DÉBITOS: A arrematação da posse possui natureza derivada, não implicando reconhecimento de domínio ou garantia de aquisição da propriedade plena do imóvel. O arrematante sub-rogar-se-á na posição possessória do executado, assumindo os direitos, riscos, ônus e limitações inerentes à situação jurídica e fática transmitida. Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel observarão o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional, conforme aplicável ao caso concreto. Quanto a eventuais débitos condominiais, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 908, §1º, do Código de Processo Civil, cabendo ao respectivo condomínio habilitar seu crédito nos autos do processo a que se refere o presente edital.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

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.

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.

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, 12 de março de 2026

Dr.(a) Marco Antonio Giacobone Filgueiras
M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Ilhabela/SP.