

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Marco Antonio Giacobone Filgueiras, da 1ª Vara Cível do Foro de Ilhabela-SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do 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 0003690-97.2008.8.26.0247 – Cumprimento de sentença

Débitos da ação: R\$ 687.258,17 (seiscentos e oitenta e sete mil e duzentos e cinquenta e oito reais e dezessete centavos) para mai/2026 as fls. 1322-1323.

Exequente(s):	JOSÉ EDUARDO BORGES
Executado(s):	ROGÉRIA ANDREA DE SOUZA MORAES
Interessado(s):	ROGÉRIO CRISTIANO DE SOUZA

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em **06/10/2026 às 13:30**, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em **09/10/2026 às 13:30**. A segunda praça terá início em **09/10/2026 às 13:31**, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação, encerrando-se em **29/10/2026 às 13:30**.

LOTES

1 - Direitos de 50% do imóvel localizado em Av. Cel. José Vicente Faria Lima, nº 168, bairro Perequê, Ilhabela - SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): DIREITOS DE 50% DO IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, situado no distrito e município de Ilhabela, comarca de São Sebastião, Est. de São Paulo, no bairro do Perequê, medindo 14,00m (quatorze metros) de frente, por 14,00m (quatorze metros) de fundos, lado direito medindo 32,00m (trinta e dois metros) e lado esquerdo medindo 38,00m (trinta e oito metros), confrontando a frente com a Estrada Municipal, hoje Av. Brigadeiro Faria Lima, Fundos com de direito; lado direito e esquerdo com Benedicto Serafim Sampaio e sua Mulher, encerrando uma de área de 490,00m² (quatrocentos e noventa metros quadrados).

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: Existe nesse terreno e faz parte integrante da doação o prédio residencial contendo dois quartos, uma sala, uma copa-cozinha, um banheiro e uma área de serviço, bem como um pequeno salão comercial, encerrando uma área total construída de 216,00m². **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel é parcialmente de uso residencial e parcialmente de uso comercial. Ao final, aplicando a metodologia adequada, apurou 250 m² de área construtiva, divididos em aproximadamente 80 m² de área comercial e 170 m² de área residencial. O imóvel comercial é constituído por 3 lojas, com frente para a avenida Cel. José Vicente Faria Lima e que totalizam aproximadamente 80 m². De acordo com a proprietária, as lojas encontram-se locadas. Observando o imóvel da rua, o lado esquerdo possui um corredor que leva à ala residencial. Esta parte do prédio inclui uma cozinha, área de serviço e uma suíte, que totalizam uma área total de aproximadamente 40 m². (conf.fl.s.1212-1297).

Transcrição nº 10.808 do CRI de São Sebastião/SP

Contribuinte nº 2600.0162.0010

Avaliado em R\$ 1.271.225,60 (um milhão e duzentos e setenta e um mil e duzentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos) para jun/2025, (conf.fl.s.1212-1297).

Avaliação atualizada: R\$ 1.335.679,09 (um milhão e trezentos e trinta e cinco mil e seiscentos e setenta e nove reais e nove centavos) para jul/2026.

Ônus: Não foram identificados ônus reais vigentes na transcrição.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada 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 irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

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 deste E. Tribunal.
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 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).

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 remição.

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 e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: 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.

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 apregoado. 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, 19/07/2026

Dr. Marco Antonio Giacobone Filgueiras

M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Ilhabela-SP.