

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 695/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA** – CPF nº 754.399.808-49 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE UBATUBA/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de cumprimento de sentença promovida pela **SOCIEDADE AMIGOS DA PONTA DAS TONINHAS** em face de **SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA – Processo nº 0000691-53.2008.8.26.0642/01** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 10 de junho de 2.025, às 15h00, e com término no dia 13 de junho de 2.025, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 13 de junho de 2.025, às 15h00, e com término no dia 10 de julho de 2.025, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 638/641), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

LOTE 01 – Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 01 da quadra “G”, do loteamento denominado “Ponta das Toninhas”, situado no bairro e praia das Toninhas, perímetro urbano, medindo 8,50ms. de frente para a rua “C”, 16,00 ms. em curva e 39,00ms. para a rua B, e para quem de frente olha para o terreno do lado esquerdo confronta com o lote nº 02 da mesma quadra, numa extensão de 44,00ms. e pelos fundos numa extensão de 21,50ms. para a viela de proteção, perfazendo assim a área de 930,00 ms2. **Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP. CNM: 120675.2.0018193-10. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sobre o contribuinte nº 11.257.001-1.**

Endereço: Rua Elviro Sodré (Antiga Rua C), nº 0, lote:01, quadra: G – Toninhas Ponta das Toninhas, Ubatuba - SP, CEP: 11687-116.

AVALIAÇÃO: R\$ 973.849,28 (novecentos e setenta e três mil e oitocentos e quarenta e nove mil e vinte e oito centavos) – válido para o mês de maio de 2025 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Conforme avaliações juntadas às fls. 563/566, foi atribuído ao lote o valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para o mês de outubro de 2023, homologado por decisão de fls. 589/592, item 3.1; **2.** Nos termos da certidão de valor venal nº 2021151891 emitida pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba em 23/04/2025, para o imóvel de inscrição imobiliária nº 11.257.001-1, cadastrado em nome de SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA, imóvel localizado em ELVIRO SODRÉ (Antiga Rua C), 0 - - TONINHAS PONTA DAS TONINHAS, Lote: 1 Quadra: G, com área terreno: 930,00m2 e Área do Prédio: 0,00m2; **3.** Conforme consulta no site do

Município de Ubatuba/SP em 23/04/2025 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 2021151893 para o imóvel de Matrícula 18.193 sob a Inscrição Cadastral nº 11.257.001-1, imóvel localizado na Elviro Sodré (Antiga Rua C), nº 0 Ponta das Toninhas Toninhas, Ubatuba/SP, em que se evidencia débitos de IPTU/TSU dos anos de 1996 e 1997 e de IPTU entre os anos 2000 a 2025; **4.** Conforme de extrato de débitos enviados por e-mail no dia 01/03/2025 pelo Município de Ubatuba/SP, para o imóvel localizado na R ELVIRO SODRE (ANTIGA RUA C), 0 TONINHAS - UBATUBA - Quadra G - Lote 1 - PONTA DAS TONINHAS, de inscrição nº 11.257.001-1, constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos 1996 a 1997, 2000 a 2008 e 2019 a 2025, totalizando o valor de R\$ 421.794,76 (quatrocentos e vinte e mil, setecentos e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos) com notícia de ações em andamento para alguns dos débitos e, conforme consulta no site da Municipalidade de Ubatuba/SP em 23/04/2025, para o ano de 2025 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 11.257.001-1, constam entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 12.553,09 (doze mil e quinhentos e cinquenta e três reais e nove centavos); **5.** Conforme R.03/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), consta que o imóvel foi adquirido por venda e compra por WALDIR DE SOUZA que também se assina WALDYR DE SOUZA – CPF nº 013.120.658-34 e sua mulher SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA – CPF nº 754.399.808-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77; **6.** Conforme Av.04/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), consta a averbação da PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, acompanhado do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde, emitido por CETESB – COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, no processo nº 6810068/2023, acompanhado da planta e respectivo memorial descritivo do “projeto para levantamento planialimétrico georreferenciado para estudo de viabilidade ambiental”, procedida a averbação para constar que a área verde total de 0,055500 ha, correspondente a 59,677419% do imóvel, foi considerada por aquele órgão como de PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE, localizada na parte dos fundos do terreno, compreendida dentro dos seguintes limites: mede 20,54m (vinte metros e cinquenta e quatro centímetros) no lado onde confronta com o remanescente do lote 1, localizado na parte da frente voltada para a Rua C, liberado para ocupação; do lado direito de quem olha para a área verde mede 28,15m (vinte e oito metros e quinze centímetros), onde confronta com a Rua B; do lado esquerdo mede 25,13m (vinte e cinco metros e treze centímetros), onde confronta com o lote nº 2; e nos fundos mede 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros), onde confronta com a viela de proteção, perfazendo a área de 555,00m² (quinhentos e cinquenta e cinco metros quadrados), equivalentes à 59,677419% da área total do lote, nela não podendo ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão ambiental competente; **7.** Conforme Av.05/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), consta que o imóvel acha-se inscrito no Cadastro Municipal como contribuinte nº 11.257.001-1; **8.** Conforme Av.06/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), consta que o proprietário WALDIR DE SOUZA – CPF nº 013.120.658-34, faleceu em 10/12/1992, deixando viúva SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA – CPF nº 754.399.808-49; **9.** Conforme R.07/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), consta que pelo Formal de Partilha, dos bens deixados pelo falecimento de WALDIR DE SOUZA – sob o CPF nº 013.120.658-34, extraído dos autos que teve curso perante o Juízo de Direito da 12ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº

0541085.81.1992.8.26.0100, foi homologada por sentença proferida em, 01 de outubro de 2014, transitada em julgado em 23 de outubro de 2014, o imóvel foi atribuído à meeira SILVA DAU PELLONI DE SOUZA – CPF nº 754.399.808-49; **10.** Conforme R.08/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), consta que o imóvel foi vendido a JOSÉ JORGE RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 032.220.808-44, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77 com IGNEZ RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 150.288.668-56; **11.** Conforme Av.09/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), verifica-se que a Rua C do loteamento “Ponta das Toninhas” teve sua denominação oficial alterada para Rua Elviro Sodré; **12.** Conforme Av.10/18.193 da Matrícula do Imóvel nº 18.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0018193-10), consta a INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO do objeto R.08/18.193, decretada nos autos do processo físico nº 0000691-53.2008.8.26.0642 que tramita perante a 01ª Vara do Foro da Comarca de Ubatuba/SP, com decisão de “Ante ao exposto, decreto a fraude à execução e a ineficácia da alienação ao terceiro José Jorge Ribeiro do Vale, referente às matrículas 12.921 e 18.193”, possibilitando a quebra da continuidade para o registro da penhora realizada naqueles autos; **13.** Restou decidido às fls. 457/458 que “Ante o exposto decreto a fraude à execução e a ineficácia da alienação ao terceiro José Jorge Ribeiro do Vale, referente às matrículas 12.921 e 18.193”. Consta dos autos às fls. 469/480 cópia da petição inicial da ação de embargos de terceiro opostos por JOSÉ JORGE RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 032.220.808-44 e IGNEZ RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 150.288.668-56, distribuída por dependência, sendo autuado pelo nº 1003533-03.2019.8.26.0642 que tramitaram perante a 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Ubatuba/SP. Conforme decisão de fls. 589/592 constou que “2. Anote-se que os embargos de terceiro nº 1003533-03.2019.8.26.0642, ajuizados por José Jorge Ribeiro do Valle e Ignez Ribeiro do Valle, foram julgados improcedentes, tendo transitado em julgado o feito.”. Em consulta ao processo nº 1003533-03.2019.8.26.0642 consta que a mesma foi julgada por sentença de fls. 743/750 daqueles autos, com o seguinte dispositivo: “Ante o exposto julgo improcedentes os embargos de terceiros. Por conseguinte, mantem-se a decisão reconhecendo a fraude de execução exarada nos autos de origem.”, interposto recurso de apelação o mesmo foi julgado com base na seguinte ementa: “APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO JULGADOS IMPROCEDENTES. Insurgência dos embargantes. Pedido de justiça gratuita formulado nas razões recursais. Indeferimento. Intimação para recolhimento do preparo, sob pena de deserção. Descumprimento. Deserção configurada. RECURSO NÃO CONHECIDO, NOS TERMOS DO ARTIGOS 932, INCISO III, DO CPC.” Certificado o trânsito em julgado ocorrido em 29/08/2023 às fls. 897 dos autos dos embargos de terceiro; **14.** Foram apresentadas avaliações dos imóveis às fls. 563/566, sendo observado na avaliação de fls. 564 que: “AVALIAÇÃO FINAL: Levamos em consideração para determinação do valor Da venda do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, onde se trata de 02 terrenos sem edificação, descritos como lotes nº 01 e 02 da quadra “G”, do loteamento Ponta da Toninhas, na cidade de Ubatuba/SP, com registro ao cartório de registro de imóveis em Ubatuba matrículas 18.193 e 12.921, sendo que cada lote contém uma área de 930m², totalizando área total de 1860m². Com base no análise das características, avaliamos o valor para cada lote em R\$ 900,00 (novecentos mil reais)”. Conforme manifestação de fls. 574/575 o Exequente concordou com a avaliação. Por decisão de fls. 589/592 restou decidido que: “3.1. Tendo em vista a concordância do exequente (fls. 519/520) e sobretudo considerando que as avaliações de fls. 563/566 são recentes e apresentadas por profissionais habilitados e com conhecimento técnico de mercado, reconsidero a decisão de fls. 516/517 quanto ao seu item 2, e HOMOLOGO a avaliação do imóvel de matrícula

no 12.291 do CRI de Ubatuba pelo valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) e HOMOLOGO a avaliação do imóvel de matrícula no 18.193 do CRI de Ubatuba pelo valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), ambas com data base de avaliação em 05/10/2023. Anote-se.”; **15.** Em manifestação de fls. 587/588 o terceiro interessado JOSÉ JORGE RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 032.220.808-44 concordou com a avaliação dos terrenos e se manifestou no sentido de “Requer sejam resguardados ao Terceiro Interessado, e proprietário dos Lotes, após quitadas as dívidas nesses autos, bem como as de IPTU referente aos esses lotes penhorados, eventuais valores remanescentes após a penhora e praça pública. À Executada não recai qualquer direito sobre esses uma vez que já recebeu em pagamento os valores definidos em contrato de compra e venda que não fora rescindido nem tampouco reembolsados os valores custeados.”; **16.** Conforme certidão do oficial de justiça às fls. 631: “CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº642.2024/011004-4 dirigi-me à rua Elviro Sodré, lote 02, quadra C e lote01, Quadra C, Ponta das Toninhas, e aí sendo deixe de intimar os ocupantes, em razão do imóvel encontrar-se sem construções e ocupantes.”; **17.** Conforme planilha juntada às fls. 661/665 apresentada em 23/01/2025 o débito é de R\$ 211.416,32 (duzentos e onze mil e quatrocentos e dezesseis reais e trinta e dois centavos) do lote 01, sendo que somado com o débito do lote 02 e a aplicação da multa e honorários previstos no artigo 523, §1º, do CPC, conforme manifestação de fls. 646/647 o valor total em execução é de R\$ 530.920,94 (quinhentos e trinta mil e novecentos e vinte reais e noventa e quatro centavos) para o mês de janeiro de 2025; **18.** Conforme decidido às fls. 638/641: “4. Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”, bem como “11. Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição ou desistência do leilão, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.”; **19.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

LOTE 02 – Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 2 da quadra “G”, do loteamento denominado “Ponta das Toninhas”, situado no Canto Sul da Praia das Toninhas, bairro das Toninhas, perímetros urbano, medindo 19,50 ms. de frente para a rua “C”; da frente aos fundos, de quem da rua olha o terreno, do lado direito, mede 44,00 ms., onde confronta com o lote nº 1, do lado esquerdo, mede 39,50 ms., onde confronta com o lote nº 3, tendo nos fundos a largura de 23,00 ms., onde confronta com o lote nº 3, digo, com a viela de proteção, perfazendo a área de 870,00 ms². **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15). Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sobre o contribuinte nº 11.257.002-01.**

Endereço: Rua Elviro Sodré (Antiga Rua C), nº 0, lote:02, quadra: G – Toninhas Ponta das Toninhas, Ubatuba - SP, CEP: 11687-116.

AVALIAÇÃO: R\$ 973.849,28 (novecentos e setenta e três mil e oitocentos e quarenta e nove mil e vinte e oito centavos) – válido para o mês de maio de 2025 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme avaliações juntadas às fls. 563/566, foi atribuído ao lote o valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para o mês de outubro

de 2023, homologado por decisão de fls. 589/592, item 3.1; **2.** Nos termos da certidão de valor venal nº 2021151902 emitida pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba em 23/04/2025, para o imóvel de inscrição imobiliária nº 11.257.002-1, cadastrado em nome de SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA, imóvel localizado em ELVIRO SODRÉ (Antiga Rua C), 0 - - TONINHAS PONTA DAS TONINHAS, Lote: 2 Quadra: G, com área terreno: 870,00m² e Área do Prédio: 0,00m²; **3.** Conforme consulta no site do Município de Ubatuba/SP em 23/04/2025 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 2021151901 para o imóvel de Matrícula 12.921 sob a Inscrição Cadastral nº 11.257.002-1, imóvel localizado na Elviro Sodré (Antiga Rua C), nº 0 Ponta das Toninhas Toninhas, Ubatuba/SP, em que se evidencia débitos de IPTU/TSU dos anos de 1996 e 1997 e de IPTU entre os anos 2004 a 2025; **4.** Conforme de extrato de débitos enviados por e-mail no dia 01/03/2025 pelo Município de Ubatuba/SP, para o imóvel localizado na R ELVIRO SODRE (ANTIGA RUA C), 0 TONINHAS - UBATUBA - Quadra G - Lote 2 - PONTA DAS TONINHAS, de inscrição nº 11.257.002-1, constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos 1996 a 1997, 2004 a 2008 e 2019 a 2025, totalizando o valor de R\$ 186.668,12 (cento e oitenta e seis mil e seiscentos e sessenta e oito reais e doze centavos) com notícia de ações em andamento para alguns dos débitos e, conforme consulta no site da Municipalidade de Ubatuba/SP em 23/04/2025, para o ano de 2025 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 11.257.001-1, constam entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 9.746,86 (nove mil e setecentos e quarenta e seis reais e oitenta e seis centavos); **5.** Conforme R.03/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), consta que o imóvel foi adquirido por venda e compra por WALDIR DE SOUZA que também se assina WALDYR DE SOUZA – CPF nº 013.120.658-34 e sua mulher SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA – CPF nº 754.399.808-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77; **6.** Conforme Av.04/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), consta a averbação da PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, acompanhado do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde, emitido por CETESB – COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, no processo nº 6810069/2023, acompanhado da planta e respectivo memorial descritivo do “projeto para levantamento planialimétrico georreferenciado para estudo de viabilidade ambiental”, foi procedida a averbação para constar que a área verde total de 0,05200 ha, correspondente a 59,77114% do imóvel, foi considerada por aquele órgão como de PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE, localizada na parte dos fundos do terreno, compreendida dentro dos seguintes limites: mede 20,55m (vinte metros e cinquenta e cinco centímetros) no lado onde confronta com o remanescente do lote 2, localizado na parte da frente voltada para a Rua C, liberado para ocupação; do lado direito de quem olha para a área verde mede 23,61m (vinte e três metros e sessenta e um centímetros), onde confronta com o lote n. 1; do lado esquerdo mede 23,72m (vinte e três metros e setenta e dois centímetros), onde confronta com o lote n. 3; e nos fundos mede 23,00m (vinte e três metros), onde confronta com a viela de proteção, perfazendo a área de 520,00m² (quinhentos e vinte metros quadrados), equivalentes à 59,77114% da área total do lote, nela não podendo ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão ambiental competente; **7.** Conforme Av.05/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), consta que o imóvel acha-se inscrito no Cadastro Municipal como contribuinte nº 11.257.002-1; **8.** Conforme Av.06/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), consta que o proprietário WALDIR DE SOUZA – CPF nº 013.120.658-34, faleceu em 10/12/1992,

deixando viúva SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA – CPF nº 754.399.808-49; **9.** Conforme R.07/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), consta que pelo Formal de Partilha, dos bens deixados pelo falecimento de WALDIR DE SOUZA – sob o CPF nº 013.120.658-34, extraído dos autos que teve curso perante o Juízo de Direito da 12ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0541085.81.1992.8.26.0100, foi homologada por sentença proferida em, 01 de outubro de 2014, transitada em julgado em 23 de outubro de 2014, o imóvel foi atribuído à meeira SILVA DAU PELLONI DE SOUZA – CPF nº 754.399.808-49; **10.** Conforme R.08/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), consta que o imóvel foi vendido a JOSÉ JORGE RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 032.220.808-44, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77 com IGNEZ RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 150.288.668-56; **11.** Conforme Av.09/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), verifica-se que a Rua C do loteamento “Ponta das Toninhas” teve sua denominação oficial alterada para Rua Elviro Sodré; **12.** Conforme Av.10/12.921 da Matrícula do Imóvel nº 12.921 do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP (CNM: 120675.2.0012921-15), consta a INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO do objeto R.08/12.921, decretada nos autos do processo físico nº 0000691-53.2008.8.26.0642 que tramita perante a 01ª Vara do Foro da Comarca de Ubatuba/SP, com decisão de “Ante ao exposto, decreto a fraude à execução e a ineficácia da alienação ao terceiro José Jorge Ribeiro do Vale, referente às matrículas 12.921 e 18.193”, possibilitando a quebra da continuidade para o registro da penhora realizada naqueles autos; **13.** Restou decidido às fls. 457/458 que “Ante ao exposto decreto a fraude à execução e a ineficácia da alienação ao terceiro José Jorge Ribeiro do Vale, referente às matrículas 12.921 e 18.193”. Consta dos autos às fls. 469/480 cópia da petição inicial da ação de embargos de terceiro opostos por JOSÉ JORGE RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 032.220.808-44 e IGNEZ RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 150.288.668-56, distribuída por dependência, sendo autuado pelo nº 1003533-03.2019.8.26.0642 que tramitaram perante a 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Ubatuba/SP. Conforme decisão de fls. 589/592 constou que “2. Anote-se que os embargos de terceiro nº 1003533-03.2019.8.26.0642, ajuizados por José Jorge Ribeiro do Valle e Ignez Ribeiro do Valle, foram julgados improcedentes, tendo transitado em julgado o feito.”. Em consulta ao processo nº 1003533-03.2019.8.26.0642 consta que a mesma foi julgada por sentença de fls. 743/750 daqueles autos, com o seguinte dispositivo: “Ante o exposto julgo improcedentes os embargos de terceiros. Por conseguinte, mantem-se a decisão reconhecendo a fraude de execução exarada nos autos de origem.”, interposto recurso de apelação o mesmo foi julgado com base na seguinte ementa: “APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO JULGADOS IMPROCEDENTES. Insurgência dos embargantes. Pedido de justiça gratuita formulado nas razões recursais. Indeferimento. Intimação para recolhimento do preparo, sob pena de deserção. Descumprimento. Deserção configurada. RECURSO NÃO CONHECIDO, NOS TERMOS DO ARTIGOS 932, INCISO III, DO CPC.” Certificado o trânsito em julgado ocorrido em 29/08/2023 às fls. 897 dos autos dos embargos de terceiro; **14.** Foram apresentadas avaliações dos imóveis às fls. 563/566, sendo observado na avaliação de fls. 564 que: “AVALIAÇÃO FINAL: Levamos em consideração para determinação do valor Da venda do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, onde se trata de 02 terrenos sem edificação, descritos como lotes nº 01 e 02 da quadra “G”, do loteamento Ponta da Toninhas, na cidade de Ubatuba/SP, com registro ao cartório de registro de imóveis em Ubatuba matrículas 18.193 e 12.921, sendo que cada lote contém uma área de 930m², totalizando área total de 1860m². Com base no análise das características, avaliamos o

valor para cada lote em R\$ 900,00 (novecentos mil reais)”. Conforme manifestação de fls. 574/575 o Exequente concordou com a avaliação. Por decisão de fls. 589/592 restou decidido que: “3.1. Tendo em vista a concordância do exequente (fls. 519/520) e sobretudo considerando que as avaliações de fls. 563/566 são recentes e apresentadas por profissionais habilitados e com conhecimento técnico de mercado, reconsidero a decisão de fls. 516/517 quanto ao seu item 2, e HOMOLOGO a avaliação do imóvel de matrícula no 12.291 do CRI de Ubatuba pelo valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) e HOMOLOGO a avaliação do imóvel de matrícula no 18.193 do CRI de Ubatuba pelo valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), ambas com data base de avaliação em 05/10/2023. Anote-se.”; **15.** Em manifestação de fls. 587/588 o terceiro interessado JOSÉ JORGE RIBEIRO DO VALLE – CPF nº 032.220.808-44 concordou com a avaliação dos terrenos e se manifestou no sentido de “Requer sejam resguardados ao Terceiro Interessado, e proprietário dos Lotes, após quitadas as dívidas nesses autos, bem como as de IPTU referente aos esses lotes penhorados, eventuais valores remanescentes após a penhora e praça pública. À Executada não recai qualquer direito sobre esses uma vez que já recebeu em pagamento os valores definidos em contrato de compra e venda que não fora rescindido nem tampouco reembolsados os valores custeados.”; **16.** Conforme certidão do oficial de justiça às fls. 631: “CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº642.2024/011004-4 dirigi-me à rua Elviro Sodré, lote 02, quadra C e lote01, Quadra C, Ponta das Toninhas, e aí sendo deixe de intimar os ocupantes, em razão do imóvel encontrar-se sem construções e ocupantes.”; **17.** Conforme planilha juntada às fls. 666/671 apresentada em 23/01/2025 o débito é de R\$ 223.988,70 (duzentos e vinte e três mil e novecentos e oitenta e oito reais e setenta centavos) do lote 02, sendo que somado com o débito do lote 01 e a aplicação da multa e honorários previstos no artigo 523, §1º, do CPC, conforme manifestação de fls. 646/647 o valor total em execução é de R\$ 530.920,94 (quinhentos e trinta mil e novecentos e vinte reais e noventa e quatro centavos) para o mês de janeiro de 2025; **18.** Conforme decidido às fls. 638/641: “4. Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”, bem como “11. Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição ou desistência do leilão, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.”; **19.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento de sentença nº **0000691-53.2008.8.26.0642/01** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE UBATUBA/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e

posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Conforme decisão de fls. 638/641 restou decidido que: “11. Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição ou desistência do leilão, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.”.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado

no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lançamentos anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Serra de Botucatu, 880, sala 1208, Vila Gomes Cardim, São Paulo/SP – CEP 03317-000 ou pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA** – CPF nº 754.399.808-49, **JOSÉ JORGE RIBEIRO DO VALLE** – CPF nº 032.220.808-44, **IGNEZ RIBEIRO DO VALLE** – CPF nº 150.288.668-56, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁREA DE UBATUBA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo

ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO** Juíza de Direito.