1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **da executada e depositária COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.020.775/0001-29.

O Dr. Leandro De Paula Martins Constant, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **JOAO RODRIGUES ALVES** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA - Processo nº 0027899-37.2009.8.26.0590,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 01/02/2027 às 15:00 h** e se encerrará **dia 04/02/2027 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 04/02/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 25/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – na forma do parágrafo único do art. 130 do CTN, haverá a sub rogação sobre o preço da arrematação em relação aos débitos fiscais, contudo, o arrematante arcará com os demais débitos incidentes sobre o bem, inclusive despesas condominiais, salvo quando o próprio condomínio for o exequente, hipótese em que o arrematante será responsável pelos débitos apenas a partir da data da arrematação, conf. Evento 318 dos autos.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do

bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 145.999 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: (Conf.Av.05) A ÁREA DE TERRENO situada à Avenida Tupiniquins, designada como ÁREA B constituída de parte das glebas 1 e 2, no SÍTIO GIRÃO, no BAIRRO JAPUÍ, nesta cidade e comarca de São Vicente, assim descrita e caracterizada: o imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja descrição inicia-se no ponto "19" com coordenadas UTM Córrego Alegre, E=357.933,1005 e N=7.346.299,8426 distante da Avenida Tupiniquins a 199,325 metros e daí segue a distância de 565,528 metros no azimute 134°16'58", até encontrar o ponto "20" com coordenadas UTM E=358.337,9635 e N=7.345.904,9909, confrontando nesta extensão com o loteamento Jardim Bechara; deflete à direita e segue na distância de 135,00 metros, no azimute 224°16'58" até encontrar o ponto "21" com coordenadas UTM E=358.243,7065 e N=7.345.808,3440, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda; deflete à direita e segue na distância de 256,166 metros, no azimute 314°01'18" até encontrar o ponto "12" com coordenadas UTM E=358.056,8006 e N=7.345.988,9918, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda, que deflete à direita e segue na

distância de 7,724 metros, no azimute 00°28'58", até encontrar, o ponto "MM2" de coordenadas UTM E=358.056,8656 e N=7.345.996,7148; deflete à esquerda e segue na distância de 302,921 metros, no azimute 314°14'29" até encontrar o ponto "18", com coordenadas UTM E=357.839,8513 e N=7.346.208,0580, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda e limite divisório dos municípios São Vicente e Praia Grande; deflete à direita e segue na distância de 130,818 metros, no azimute 45°27'09'' até encontrar o ponto "19", início desta descrição, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda perfazendo a área de 75.025,36m2 ou 7,5025 ha. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0014598-91.2007.8.26.0590, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, requerida por MARIA DA GLÓRIA LOPES AGUSTINIO contra COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1356/2010 – 0023055-10.2010.8.2.0590, em trâmite na 2º Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, requerida por ROSÂNGELA FERNANDES OLIVEIRA contra COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00024044920138260590, em trâmite no 1º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, requerida por ADRIANO FERREIRA PEDROSO contra COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00262795820078205 90, em trâmite no 1º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, requerida por ANDRE KOSHIRO SAITO contra COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO LAR DA BAIXADA SANTISTA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 51.05597.0033.01731.000. Consta no Evento 336, débitos tributários no valor de R$ 41.616.777,95 (abril/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) para janeiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Vicente, 19 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Leandro De Paula Martins Constant
Juiz de Direito