

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. LUCIANA CASTELLO CHAFICK MIGUEL, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0011269-04.2020.8.26.0562

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ATO/ NEGÓCIO JURÍDICO

EXEQUENTE: MARIA ROSA DE FRANÇA, inscrita no CPF/MF 800.562.618-53.

EXECUTADO: COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO - COOPHREAL, inscrito no CNPJ/MF 74.568.700/0001-13 por seu representante legal.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Guarujá, CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04, na pessoa do procurador.
- ✓ Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, CNPJ/MF 13.567.015/0001-88.
- ✓ Processo n. 0003290-19.2012.8.26.0223 em trâmite na 1ª Vara Cível do Guarujá/SP
- ✓ Processo n. 0007350-22.2011.8.26.00562 em trâmite na 2ª Vara Cível do Guarujá/SP
- ✓ Processo n. 0018560-85.2002.8.26.0562/02 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 0025638-18.2011.8.26.0562 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 0048147-79.2007.8.26.0562 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo n. 0036684.14.2005.8.26.0562 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo n. 1000084.64.2011.8.26.0562 em trâmite na 3ª Vara CIVEL de Santos/SP
- ✓ Processo nº 1002956-33.2003.8.26.0562/1 em trâmite na 11ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 886/04-562.01.2004.018691-5 em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0177500-13.2004.5.02.0461 em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP
- ✓ Processo n. 0035259-10.2009.8.26.0562 em Trâmite na 8ª Vara Cível do Guarujá/SP
- ✓ Processo n.0007146-69.2004.8.26.0223 em Trâmite na 2ª Vara Cível do Guarujá/SP
- ✓ Processo 0017381-33.2013.8.26.0562 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo 1006843-88.2004.8.26.0562 em trâmite na 9ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo 0003149-17.2003.8.26.0093 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo 0034722-24.2003.8.26.0562 em trâmite na 6ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 1008127-05.2002.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 005245.30.2011.8.26.0562 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP

- ✓ Processo nº 0036641-48.2003.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo 1000202-40.2011.8.26.0562 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 1338/2001 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 2329/2003 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1183/2002 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 691/2005 em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0030782-51.2003.8.26.0562 em trâmite no Foro Central de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1028866-56.2004 em trâmite na 38ª Vara Cível de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0030782-51.2003.8.26.0562 em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0018149-95.2009.8.26.0562 em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1003497-32.2004.8.26.0562 em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0033811-46.2002.8.26.0562 em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 280/03 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 166/2010 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1784/2002 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 434/2008 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0001622-93.2004.8.26.0093 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 836/2006 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 608/2013 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 6470-30.2011 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 36/2002 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 00116325320118260223 em trâmite na 4ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 1610/2011 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0008101-38.2013 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0003231-72.2008.8.26.0093 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0010375272010 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0028708-77.2010 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 3015958-84.2013.8.26.0562 em trâmite na Juizado especial Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 16452-34.2012 em trâmite na 7ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 100023-67.2011.8.26.0562 em trâmite na 11ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 52570-09.2012 em trâmite na 11ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1173/2010 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 1152/2012 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0007842-78.2002.8.26.0093 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0003290-19.2012.8.26.0223 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0002143-79 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0002141-12 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0043332-97.2011.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 00013098320125020445 em trâmite na 5ª Vara Trabalho de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 556/2006 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP.

- ✓ Processo nº 1007202-36.2014.8.26.0223 em trâmite na 4ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0001758-78.2010.8.26.0223 em trâmite na 2ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0006527-44.2004.8.26.0093 em trâmite na 2ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 00266551-11.2019.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302 em trâmite no CEJUSC São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1007083-86.2018.86.2018.8.26.0562 em trâmite no Juizado especial Cível de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1012036-21.2003.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 0024657-96.2005.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 4003179-80.2013.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 5002161-59.2014.4.03.6104 em trâmite na 7ª Vara Federal de Santos/SP
- ✓ Processo nº 1007033-05.2021.8.26.0223 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP
- ✓ Processo nº 100084-64.2011.8.26.0562 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 1006550720205020443 em trâmite na Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- ✓ Processo nº 01775001320045020461. em trâmite na Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- ✓ Processo nº 0177500-13.22004.5.02.0461 em trâmite na 1ª Vara de Trabalho de São Bernardo do Campo/SP.
- ✓ Processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302 em trâmite na 2ª Vara de Trabalho de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0052570-09.2012.8.26.0562 em trâmite na 11ª Vara Cível de Santos/SP
- ✓ Processo nº 0226000-25.2006.5.02.0303 em trâmite na 2ª Vara de Trabalho de Praia Grande/SP.
- ✓ Processo nº 0082200-42.2006.5.02.0303 em trâmite na 3ª Vara de Trabalho de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0124000-84.2005.5.02.0303 em trâmite na 3ª Vara de Trabalho de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0165300-59.2003.5.02.0444 em trâmite na 4ª Vara de Trabalho de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1000642-05.2020.5.02.0444 em trâmite na 4ª Vara de Trabalho de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 0001309-83.2012.5.02.0445 em trâmite na 5ª Vara de Trabalho de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1000680-08.2020.5.02.0447 em trâmite na 7ª Vara de Trabalho de Santos/SP.
- ✓ Processo nº 1000655-07.2020.5.02.0443 em trâmite no CEJUSC baixada santista/SP.

## DO CERTAME

**1ª Praça:** Iniciará no dia 18/03/2025 às 16:00 horas e encerrará no dia 21/03/2025 às 16:00 horas.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.558.651,14 (um milhão, quinhentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e quatorze centavos), para janeiro de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia 21/03/2025 às 16:00 horas e se encerrará no dia 24/04/2025 às 16:00 horas (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 779.325,57 (setecentos e setenta e nove mil, trezentos e vinte e cinco reais e cinquenta e sete centavos), que corresponde 50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM:** MATRÍCULA N° 78.236 DO C.R.I. DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP, sendo a ÁREA "A5B" desmembrada da primitiva Área A5, destacada do Sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, município e Comarca de Guarujá - SP, que assim se descrevem: ' Inicia no Ponto "03" da descrição da gleba primitiva, deste ponto segue com rumo 53 graus, 30 minutos, 32 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "04", deste ponto segue com rumo de 86 graus, 09 minutos, 15 segundos SE, por uma distância de 52,00ms, até encontrar o ponto "05", desse ponto segue com rumo 53 graus, 50 minutos, 36 segundos NE, por uma distância de 60,00 metros, até encontrar o ponto "06", desse ponto segue com rumo 63 graus,13 minutos, 04 segundos SE, por uma distância de 36,00ms., até encontrar o ponto "07",confrontando do ponto "03" ao ponto "07", com terras da Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto segue com rumo 40 graus, 46 minutos, 58 segundos SE, por uma distância de 91,00ms., até encontrar o ponto "08", confrontando do ponto "07" ao ponto "08", com terras de Gilberto da Costa, compromissadas à Real Consultoria de Imóveis S/C. Ltda., desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 80,00ms., até encontrar o ponto "8A", desse aro ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus, e segue por uma distância de 216,50ms.,até encontrar o ponto "8B", confrontando do ponto "08" ao ponto "8B", com a área "A5remanescente", desse ponto deflete à esquerda e segue com rumo 66 graus, 00 minutos, 01segundo SW, por uma distância de 278,467ms., até encontrar o ponto "03", inicial da presente descrição, confrontando do ponto "8B" ao ponto "03" inicial, com área "A1", encerrando a área de 34.761,85ms2. Cadastrado no INCRA-Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob n. 642029.000213.4 (área maior)

**Constatação: bem constrito foi ofertado pela executada – folhas 157/164.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO** – Consta que o imóvel não possui infraestrutura tão pouco equipamento comunitário da região, sem um terreno encravado (não se comunica com a via pública), consta que parte da area do imóvel sofreram invasões e tem moradias irregulares – conforme folhas 509. Consta as fls.467 dos autos que o terreno se encontra localizado na

Fazenda Vargem Grande, destacada do Sítio Caiambora, no distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP.

**AVALIADO: R\$ R\$ 1.170.000,00 (um milhão cento e setenta mil reais) em março de 2020 – Fls. 483 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 517.**

**Matrícula 78.236 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Guarujá/SP.**  
Código Cartográfico: 120469.2.0078236-16

**DEPOSITÁRIO: COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – COOPHREAL, CNPJ: 74.568.700/0001-13.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 204 devidamente averbado na **AV.09**, aos dias 28 de fevereiro de 2013. Consta no Av.02 e R.04 desta matrícula que REAL CONSULTORIA DEIMÓVEIS S/C LTDA prometeu ceder e transferir os direitos da compra e venda a COOPERATIVAREAL DA HABITAÇÃO. **Av. 05 – Termo de responsabilidade de Preservação de área verde perante o DEPRN ( parte equivalente a 0,52116haou 5.211,60m2, correspondente a 14,99% da área da matrícula foi destinada como área verde) ;** Consta **AV. 06 - PENHORA** nos autos do processo 886/04-562.01.2004.018691-5 em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 07 - PENHORA** nos autos do processo 1338/2001 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 08 - PENHORA** nos autos do processo 2.329/2003 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 10 - PENHORA** nos autos do processo nº 562.01.2002.018560-0 – ordem nº 1183/2002 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 11 - PENHORA** nos autos do processo nº 691/2005 em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 13 - PENHORA** nos autos do processo nº 0030782-51.2003.8.26.0562 em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 14 - PENHORA** nos autos do processo nº 1028866-56.2004 em trâmite na 38ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta **AV. 15 - PENHORA** nos autos do processo nº 0030782-51.2003.8.26.0562 em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 16 - PENHORA** nos autos do processo nº 0018149-95.2009.8.26.0562 em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 17 - PENHORA** nos autos do processo nº 1003497-32.2004.8.26.0562 em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 18 - PENHORA** nos autos do processo nº 0033811-46.2002.8.26.0562 em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 19 - PENHORA** nos autos do processo nº 280/03 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 20 - PENHORA** nos autos do processo nº 166/2010 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 21 - PENHORA** nos autos do processo nº 1784/2002 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 22 - PENHORA** nos autos do processo nº 434/2008 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 24 - PENHORA** nos autos do processo nº 0001622-93.2004.8.26.0093 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 25 - PENHORA** nos autos do processo nº 836/2006 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 26 - PENHORA** nos autos do processo nº 608/2013 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 27 - PENHORA** nos autos do processo nº 6470-30.2011 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 28 - PENHORA** nos autos do processo nº 36/2002 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 29 - PENHORA** nos autos do processo nº 0011632-53.2011.8.26.0223 em trâmite na 4ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 30 - PENHORA** nos autos do processo nº 1610/2011 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 31 - PENHORA** nos autos do processo nº 0008101-38.2013 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 32 – AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** autos

do processo nº 0003231-72.2008.8.26.0093 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP, Ação de procedimento comum, indenização por Dano material (em fase de execução), ajuizada por MARIA MESSIAS SILVA DOS SANTOS, contra COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO, já qualificada. Consta **AV. 33 - PENHORA** nos autos do processo nº 0010375272010 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 34 - PENHORA** nos autos do processo nº 0028708-772010 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 35 - PENHORA** nos autos do processo nº 3015958-84.2013.8.26.0562 em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 36 - PENHORA** nos autos do processo nº 16452342012 em trâmite na 7ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 37 - PENHORA** nos autos do processo nº 1000239-67.2011.8.26.0562 em trâmite na 11ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 38 - PENHORA** nos autos do processo nº 52570-09.2012 em trâmite na 11ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 40 - PENHORA** nos autos do processo nº 1173/2010 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 41 - PENHORA** nos autos do processo nº 1152/2012 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 42 - PENHORA** nos autos do processo nº 0007842-78.2002.8.26.0093 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 43 - PENHORA** nos autos do processo nº 0003290-19.2012.8.26.0093 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 44 - PENHORA** nos autos do processo nº 0002143-79 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 45 - PENHORA** nos autos do processo nº 0002141-12 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 46 - PENHORA** nos autos do processo nº 0043332-97.2011.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 47 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 00013098320125020445 em trâmite na 5ª Vara trabalho de Santos/SP. Consta **AV. 48 - PENHORA** nos autos do processo nº 556/06 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 49 - PENHORA** nos autos do processo nº 1007202-36.2014.8.26.0233 em trâmite na 4ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 50 - PENHORA** nos autos do processo nº 0001758-78.2010.8.26.0233 em trâmite na 2ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 51 - PENHORA** nos autos do processo nº 0006527-44.2004.8.26.0093 em trâmite na 2ª Vara Cível de Guarujá/SP. Consta **AV. 53 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 0026655-11.2019.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 54 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302 em trâmite na Juízo auxiliar de conciliação em execução de São Paulo/SP. Consta **AV. 55 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302 em trâmite na Juízo auxiliar de conciliação em execução de São Paulo/SP. Consta **AV. 56 - PENHORA** nos autos do processo nº 1007083-86.2018.8.26.0562 em trâmite na Juizado especial Cível da comarca de Santos/SP. Consta **AV. 57 - PENHORA** nos autos do processo nº 1012036-21.2003.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 58 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 0024657-96.2005.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 59 - PENHORA** nos autos do processo nº 4003179-80.2013.8.26.0562 em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 61 - ARRESTO** nos autos do processo nº 5002161-59.2014.4.03.6104 em trâmite na 7ª Vara Federal de Santos/SP. Consta **AV. 62 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** autos do processo nº 1007033-05.2021.8.26.0223 em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá/SP, Ação de procedimento comum, compromisso, requerida por JULIO PAIXÃO FILHO COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA em face de REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Consta **AV. 63 - PENHORA** nos autos do processo nº 100084-64.2011.8.26.0562 em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP. Consta **AV. 64 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 10006550-72.2020.5.02.0443 em trâmite na Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, requerida por Grupo Auxiliar de Execução e pesquisa patrimonial – GAEP. Consta **AV. 65 -**

**INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 0177500-13.2004.5.02.0461 em trâmite na Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, requerida por Grupo Auxiliar de Execução e pesquisa patrimonial – GAEP. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **há processo trabalhista** em trâmite em face ao executado: processo nº 0177500-13.2004.5.02.0461 em trâmite na 1ª Vara do trabalho de São Bernardo do Campo; processo nº 0150600-19.2003.5.02.0032 em trâmite na 2ª Vara do trabalho de Guarujá; processo nº 0226000-25.2006.5.02.0402 em trâmite na 2ª Vara do trabalho de Praia Grande; processo nº 0082200-42.2006.5.02.0303 e 0124000-84.2005.5.02.0303 em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Guarujá; processo nº 0165300-59.2003.5.02.0444 e 1000642-05.2002.5.02.044 em trâmite 4ª Vara do trabalho de Santos; processo nº 0001309-83.2012.5.02.0445 em trâmite na 5ª Vara do trabalho de Santos; processo nº 1000680-08.2020.5.02.0447 em trâmite na 7ª Vara do trabalho de Santos e processo 1000655-07.2020.5.02.0443 em trâmite no Cejusc Baixada santista.

**O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação**

**As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 266.262,72 - junho de 2024 – fls.773/774.**

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante ( 29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com

transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL:** Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: [contato@picellileiloes.com.br](mailto:contato@picellileiloes.com.br), até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciada no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o**

arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. ***Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:*** “Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

**Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.**

**ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [atendimento@picellileiloes.com.br](mailto:atendimento@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 15 de janeiro de 2025

Dra. Luciana Castello Chafick Miguel  
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754