

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0036684-14.2005.8.26.0562 - Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTE: JACKELINE MARIA DE MEDEIROS BATISTA, CPF: 249.518.858-32.

EXECUTADOS: SOCIEDADE COOPERATIVA PARA CONSTRUÇÃO HABITACIONAL - COOPERATIVA REAL, CNPJ: 74.568.700/0001-13, na pessoa de seu representante legal (**compromissária compradora e cessionária dos direitos e obrigações do compromisso de venda e compra**).

INTERESSADOS:

- **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL**, na pessoa de seu Procurador Geral;
- **Ministério da Fazenda**
- **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**, na pessoa de seu representante legal;
- **Delegacia da Receita Federal - Unidade Guarujá/SP**, na pessoa de seu representante legal (**credor fiscal - ITR**);
- **DPRN-Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais**, por seu representante legal;
- **Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural**, na pessoa de seu representante legal (**órgão fiscalizador das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito**);
- **REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C. LTDA**, CNPJ: 55.683.338/0001-87, por seu representante legal (**cedente dos direitos e obrigações do contrato de compromisso de venda e compra**);
- **Júlio Paixão Filho Comércio E Construções Ltda**, CNPJ: 49.951.692/0001-42, na pessoa de seu representante legal (**compromissário vendedor**)

- **Ocupante do Imóvel;**
- **01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processos nº 0004637-11.2010.8.26.0562; 0030187-86.2002.8.26.0562; 0015849-97.2008.8.26.0562; 0024411-66.2006.8.26.0562 e 0016337-23.2006.8.26.0562;**
- **02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processos nº 0018691-89.2004.8.26.0562; 0021517-93.2001.8.26.0562; 0007350-22.2011.8.26.0562; 0014769-06.2005.8.26.0562 e 0018149-95.2009.8.26.0562;**
- **03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processos nº 0018560-85.2002.8.26.0562; 1003610-20.2003.8.26.0562; 0017381-33.2013.8.26.0562 e 0047725-65.2011.8.26.0562;**
- **07ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processo nº 0016452-34.2012.8.26.0562;**
- **08ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processos nº 0006470-30.2011.8.26.0562; 0008101-38.2013.8.26.0562; 0028708-77.2010.8.26.0562;**
- **10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processos nº 0030782-51.2003.8.26.0562; 0030782-51.2003.8.26.0562; 1003497-32.2004.8.26.0562 e 0033811-46.2002.8.26.0562;**
- **11ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processo nº 1000239-67.2011.8.26.0562; 0052570-09.2012.8.26.0562;**
- **12ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processos nº 0043332-97.2011.8.26.0562; 1000341-07.2002.8.26.0562; 0036641-48.2003.8.26.0562; 0002665-51.2019.8.26.0562; 4003179-80.2013.8.26.0562; 0024657-96.2005.8.26.0562; 1012036-21.2003.8.26.0562.**
- **01º Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processo nº 3015958-84.2013.8.26.0562;**
- **Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processo nº 1007083-86.2018.8.26.0562;**

- **38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, processo nº 1028866-56.2004.8.26.0100;**
- **01ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá/SP, processos nº 0001622-93.2004.8.26.0093; 0010375-27.2010.8.26.0223; 0007842-78.2002.8.26.0093 e 0003290-19.2012.8.26.0223;**
- **02ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá/SP, processos nº 0001758-78.2010.8.26.0223 e 0006527-44.2004.8.26.0093;**
- **03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, processos nº 0003231-72.2008.8.26.0093; 0012722-33.2010.8.26.0223; 0007235-89.2007.8.26.0093; 0017739-79.2012.8.26.0223 e 0002141-12.2017.8.26.0223;**
- **04ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá/SP, processos nº 0011632-53.2011.8.26.0223 e 1007202-36.2014.8.26.0223;**
- **05ª Vara do Trabalho de Santos/SP-TRT 2ª Região, processo nº 0001309-83.2012.5.02.0445;**
- **02ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP-TRT 2ª Região, processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302**

1º LEILÃO: Início em **20/09/2021**, às **14:00hs**, e término em **23/09/2021**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 13.226.112,06**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **23/09/2021**, às **14:01hs**, e término em **14/10/2021**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 7.935.667,23**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UMA ÁREA "A5B", DESMEMBRADA DA PRIMITIVA ÁREA A5, DESTACADA DO SÍTIO CAIMBORA, 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 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', deste ponto segue 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 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 "A5-remanescente", desse ponto deflete à esquerda e segue com rumo 66 graus, 00 minutos, 01 segundos SW, por uma distância de 278,467ms até encontrar o ponto "08", inicial da presente descrição, confrontando do ponto "8B" ao ponto "03" inicial, com área de "A1", encerrando a área de 34.761,85ms². // Consta da referida matrícula, na Av. 05, que uma parte equivalente a 0,52116ha ou 5.211,60m², correspondente a 14,99% da área foi destinada como área verde não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação sem autorização do órgão ambiental competente. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 399/418):** o acesso ao local específico do imóvel se dá por meio de caminho, tipo trincheira, aberta pela população local. Além disso, a região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação pública e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas, pavimentação e telefonia. Além disso, é servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, equipamentos de lazer, etc. **Matrícula: 78.236 Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 389 dos autos. Consta, na **AV. 05**, que sobre o imóvel há

preservação de área verde por termo firmado junto ao DEPRN-Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais, sendo que uma parte equivalente a 0,52116ha ou 5.211,60m² foi destinada como área verde não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação sem autorização do órgão ambiental competente. Consta na **AV. 06, PENHORA** derivada dos autos nº 0018691-89.2004.8.26.0562, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 07, PENHORA** derivada dos autos nº 0021517-93.2001.8.26.0562, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 08, PENHORA** derivada dos autos nº 0036641-48.2003.8.26.0562, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 09, PENHORA** derivada dos autos nº 0007350-22.2011.8.26.0562, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 10, PENHORA** derivada dos autos nº 0018560-85.2002.8.26.0562, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 11, PENHORA** derivada dos autos nº 0014769-06.2005.8.26.0562, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 13, PENHORA** derivada dos autos nº 0030782-51.2003.8.26.0562, da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 14, PENHORA** derivada dos autos nº 1028866-56.2004.8.26.0100, da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 15, PENHORA** derivada dos autos nº 0030782-51.2003.8.26.0562, da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 16, PENHORA** derivada dos autos nº 0018149-95.2009.8.26.0562, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 17, PENHORA** derivada dos autos nº 1003497-32.2004.8.26.0562, da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 18, PENHORA** derivada dos autos nº 0033811-46.2002.8.26.0562, da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 19, PENHORA** derivada dos autos nº 1003610-20.2003.8.26.0562, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 20, PENHORA** derivada dos autos nº 0004637-11.2010.8.26.0562, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 21, PENHORA** derivada dos autos nº 0030187-86.2002.8.26.0562, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 22, PENHORA** derivada dos autos nº 0015849-97.2008.8.26.0562, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 24, PENHORA** derivada dos autos nº 0001622-93.2004.8.26.0093, da

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 25, PENHORA** derivada dos autos nº 0024411-66.2006.8.26.0562, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 26, PENHORA** derivada dos autos nº 0017381-33.2013.8.26.0562, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 27, PENHORA** derivada dos autos nº 0006470-30.2011.8.26.0562, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 28, PENHORA** derivada dos autos nº 1000341-07.2002.8.26.0562, da 12ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 29, PENHORA** derivada dos autos nº 0011632-53.2011.8.26.0223, da 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 30, PENHORA** derivada dos autos nº 0047725-65.2011.8.26.0562, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 31, PENHORA** derivada dos autos nº 0008101-38.2013.8.26.0562, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 32, PENHORA** derivada dos autos nº 0003231-72.2008.8.26.0093, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 33, PENHORA** derivada dos autos nº 0010375-27.2010.8.26.0223, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 34, PENHORA** derivada dos autos nº 0028708-77.2010.8.26.0562, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 35, PENHORA** derivada dos autos nº 3015958-84.2013.8.26.0562, da 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 36, PENHORA** derivada dos autos nº 0016452-34.2012.8.26.0562, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 37, PENHORA** derivada dos autos nº 1000239-67.2011.8.26.0562, da 11ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 38, PENHORA** derivada dos autos nº 0052570-09.2012.8.26.0562, da 11ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 40, PENHORA** derivada dos autos nº 0012722-33.2010.8.26.0223, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 41, PENHORA** derivada dos autos nº 0007235-89.2007.8.26.0093, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 42, PENHORA** derivada dos autos nº 0007842-78.2002.8.26.0093, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 43, PENHORA** derivada dos autos nº 0003290-19.2012.8.26.0223, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 44, PENHORA** derivada dos autos nº 0017739-

79.2012.8.26.0223, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 45, PENHORA** derivada dos autos nº 0002141-12.2017.8.26.0223, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 46, PENHORA** derivada dos autos nº 0043332-97.2011.8.26.0562, da 12ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta, na **AV. 47, a INDISPONIBILIDADE dos bens**, derivada dos autos nº 0001309-83.2012.5.02.0445, que tramita perante a 05ª Vara do trabalho do foro da comarca de Santos/SP-TRT 2ª Região. Consta na **AV. 48, PENHORA** derivada dos autos nº 0016337-23.2006.8.26.0562, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 49, PENHORA** derivada dos autos nº 1007202-36.2014.8.26.0223, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 50, PENHORA** derivada dos autos nº 0001758-78.2010.8.26.0223, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 51, PENHORA** derivada dos autos nº 0006527-44.2004.8.26.0093, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 53, PENHORA** derivada dos autos nº 0002665-51.2019.8.26.0562, da 12ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta, na **AV. 54, a INDISPONIBILIDADE bens**, derivada nos autos nº 0150600-19.2003.5.02.0302, que tramita perante a 02ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Guarujá/SP-TRT 2ª Região. Consta, na **AV. 55, a INDISPONIBILIDADE dos bens**, derivada nos autos nº 0150600-19.2003.5.02.0302, que tramita perante a 02ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Guarujá/SP-TRT 2ª Região. Consta, na **AV. 56, a PENHORA** derivada dos autos nº 1007083-86.2018.8.26.0562, do Juizado Especial Cível Central da Comarca de Santos/SP. Consta, na **AV.57, a PENHORA**, derivada nos autos nº 1012036-21.2003.8.26.0562, que tramita perante a 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. Consta, na **AV. 58, a INDISPONIBILIDADE DOS BENS**, derivada dos autos nº 0024657-96.2005.8.26.0562 que tramita perante a 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. Consta, na **AV. 59, a PENHORA** derivada dos autos nº 4003179-80.2013.8.26.0562, que tramita perante a 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 000.051.581.070-6; **débitos fiscais:** a apurar.

¹ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

DEPÓSITÁRIO: Sociedade Cooperativa para Construção Habitacional-Cooperativa Real. **Avaliação:** R\$ 9.851.000,00, em julho de 2015.

Débito da ação: R\$ 204.742,14, em abril de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** 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 a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Santos, 19 de julho de 2021.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito