

**6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**

O **Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 1004850-27.2021.8.26.0590** – Execução de Título Extrajudicial.

**EXEQUENTES:**

- **DAVE LIMA PRADA**, CPF: 162.358.058-70;
- **RENATO LUIZ DE JESUS**, CPF: 255.063.598-10;

**EXECUTADO: COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVIÇOS DO TRANSPORTE RODOVIÁRIO ALTERNATIVO DE PASSAGEIROS – COOPERLOTAÇÃO**, CNPJ: 04.740.792/0001-91, na pessoa do seu representante legal;

**INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO VICENTE/SP;**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE SÃO VICENTE/SP**, autos nº 1000620-61.2019.5.02.0482; 1001270-40.2021.5.02.0482; 1000628-04.2020.5.02.0482; 1000782-85.2021.5.02.0482; 1000986-95.2022.5.02.0482;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE SÃO VICENTE/SP**, autos nº, 1000962-12.2018.5.02.0481; 1000758-60.2021.5.02.0481;

**1º LEILÃO:** Início em **17/10/2025**, às **16:00hs**, e término em **20/10/2025**, às **16:00hs**. **LANCE**  
**MÍNIMO: R\$ 3.097.208,82**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **20/10/2025**, às **16:01hs**, e término em **10/11/2025**, às **16:00hs**. **LANCE**  
**MÍNIMO: R\$ 2.168.046,17**, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

**DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO SITUADO NESTA COMARCA E CIDADE DE SÃO VICENTE, LOCALIZADO NO LADO ESQUERDO DA RUA FREI GASPAR (ANTIGO PROLONGAMENTO), DISTANTE 160,00 METROS DO ANTIGO CAMINHO DOS BARREIROS,**

medindo 7,142 metros mais ou menos de frente para a citada Rua Frei Gaspar (antigo prolongamento) por 80,00 metros da frente aos fundos, parte dos lotes 13 e 14 da Vila Bom Retiro, antigo Sítio Gregório, dividindo de um lado com o espólio de Silvio Bonacina, como sucessor de Paulo Ianelli; de outro, onde dividia com Francisco Carmem Ianelli, - divide atualmente com o prédio nº 2597 da Rua Frei Gaspar (antigo prolongamento) e nos fundos com o antigo Caminho dos Barreiros, com a área de 571,36 metros quadrados.

**Consta do Laudo de Avaliação (fls. 440-474):** Constatando que se trata de uma área com frente para Rua Frei Gaspar, com benfeitorias implantadas, com características de transportadora / garagem, onde a requerida desempenhava suas atividades comerciais. A área está vedada em todo seu perímetro, com gradil de ferro e portões na parte frontal e muros nas divisas laterais; embora haja no local uma guarita e um prédio em alvenaria de 2 pavimentos [...] O imóvel avaliando, tem como endereço a Rua Frei Gaspar nº 2959, Esplanada dos Barreiros, onde se localiza o seu acesso principal; a quadra onde está inserido tem formato irregular, e é constituída pela Av. Prestes Maia, Rua Joaquim Guaraná de Santana, Rua Carmem Miranda, Rua dos Calungas e Rua Gal. Mário Hermes da Fonseca, parte insular do Município de São Vicente/SP. 3.2 – Infraestrutura / Zoneamento : O local é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários : rede de água, esgotamento sanitário, telefonia, energia e iluminação; coleta de lixo, serviço de correios, transporte coletivo na própria via, comércio intenso e diversificado como : bares, lojas, oficinas, etc.. Lote 14 Terreno de formato irregular, plano, com acesso direto pela via pública, vedado na divisa do lado direito para quem da rua olha e na divisa do fundo, com muro de alvenaria; na frente com gradil e portão de ferro; sobre o lote há uma edificação em 2 pavimentos, padrão médio e características de uso comercial, desocupada na data da vistoria; por inspeção visual apresenta uma estrutura em concreto (pilares, vigas e lajes); vedações no entorno em alvenaria, acabamentos normais. Em anexo existem 2 coberturas, denominadas “A” e “B”, em estrutura metálica, ambas abertas nas laterais, uma frontal a via pública e outra no fundo; piso em concreto. Ambas tem padrão construtivo médio. Lote 13 Terreno de formato irregular, plano, com ótimo acesso direto pela via pública, aberto nas divisas laterais, vedado na divisa de fundo com muro de alvenaria e na frente com gradil e portão de ferro; sobre o lote, existem 3 coberturas em estrutura metálica, denominadas “C”, “D” e “E”, que tem parte construída também sobre o lote 12; por isso, não será

considerada nos cálculos adiante apresentados. A área total ocupada pela requerida, é formada pelos lotes 12, 13 e 14, que juntos perfazem uma área total de 2.160,27 m<sup>2</sup>; todavia, apenas os lotes 13 e 14, fazem parte da matrícula nº 69.237 do C.R.I. de São Vicente (fls. 214/219); assim sendo, o lote 12 foi excluído da avaliação

**Matrícula: 69.237 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.**

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 347 dos autos. Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000620-61.2019.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.10, PENHORA**, derivada dos autos nº 1000620-61.2019.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.11, PENHORA**, derivada dos autos nº 1000962-12.2018.5.02.0481, da 1ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.12, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1001270-40.2021.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.13, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000782-85.2021.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.14, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000628-04.2020.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA**, derivada dos autos nº 1000782-85.2021.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.16, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000986-95.2022.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta, na **AV.17, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000758-60.2021.5.02.0481, da 1ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta dos autos, fls. 636/638, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1000628-04.2020.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta dos autos, fls. 639/641, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1000620-61.2019.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. Consta dos autos, fls. 642/644, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1001270-40.2021.5.02.0482, da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. **Consta dos autos, fls. 438/475, informação prestada pelo i. Perito sobre a divergência existente entre a descrição tabular e a área real do imóvel, bem como de que a área ocupada pelas edificações abrange os lotes 12, 13 e 14, mas somente os lotes 13 e 14 são citados na matrícula, e localizam-se da direita para esquerda, para quem de frente olha o imóvel; ambos perfazem uma testada de 20,00 m. para Rua Frei Gaspar, bem superior a 7,142 m. que a matrícula menciona. Ainda segundo o i. Perito, foi objeto de avaliação apenas os lotes 13 e lote 14, além das edificações neles implantadas. Compete ao arrematante a verificação sobre a regularidade da descrição tabular e eventual ônus relativo à regularização do bem perante os órgãos competentes.**

**CONTRIBUINTE:** 35-00526-0046-02959-000 (fl. 498); Segundo informado pela municipalidade, fls. 498, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 170.018,71, atualizados até 02/12/2024. Compete ao arrematante a verificação de débitos fiscais não informados nos autos.

**DEPÓSITÁRIO: A executada.**

**Avaliação:** R\$ 2.951.056,15, em setembro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 153.570,13, em agosto de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

**I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS:** O bem será vendido no estado de conservação 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. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. 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.

**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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.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):* A Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 30% (trinta por cento), conforme r. decisão de fls. 506 dos autos, que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado

o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo; 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 **depósito judicial**. Na hipótese de acordo ou remição 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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.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 21.981/1932 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.

São Vicente/SP, 04 de setembro de 2025.

**Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior**

Juiz de Direito