

12ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Rodrigo Garcia Martinez**, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público** conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0010411-41.2018.8.26.0562 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: VANEIDE OLIVEIRA MENEZES, CPF: 044.219.288-60;

Executado:

- **COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO LTDA COOPHREAL**, CNPJ: 74.568.700/0001-13, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **DEFENSORIA PÚBLICA DOS ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, processo nº 0006932-05.2009.8.26.0223;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE SANTOS/SP**, processo nº 0001309-83.2012.5.02.0445;
- **8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, processo nº 0021423-96.2018.8.26.0223;
- **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 2499-2002;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE GUARUJÁ/SP**, processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302;
- **12ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0024657-96.2005.8.26.0562;
- **9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0039339-17.2009.8.26.0562;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE SANTOS/SP**, processo nº 1000655-07.2020.5.02.0443;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, processo nº 0177500-13.2004.5.02.0461

1º Leilão

Início em 01/09/2025, às 12:30hs, e término em 04/09/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 153.829,78, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 04/09/2025, às 12:31hs, e término em 25/09/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 92.297,87, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

APARTAMENTO Nº 13, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO DO BLOCO “B11”, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BELA VIDA I”, SITUADO NA AVENIDA ANTENOR PIMENTAL Nº 440, NO SÍTIO CONCEIÇÃOZINHA, DISTRITO DE VICENTE DE CARVALHO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ/SP, possuindo a área útil de 41,44m², a área comum de 4,38m², a área total construída de 45,82m², e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,404% do todo, cabendo o direito de estacionamento de 01 (um) veículo nas áreas de recuos das construções ou nas vias internas de acesso, pela ordem de chegada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 404/437).

Matrícula nº: 93.600 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 74 dos autos, bem como na **AV. 3** da matrícula. Consta na **AV. 1 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0006932-05.2009.8.26.0223, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 2 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0001309-83.2012.5.02.0445, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Santos/SP. Consta na **AV. 4 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0021423-96.2018, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 5 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 2499-2002, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 6 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta na **AV. 7 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0024657-96.2005.8.26.0562, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 9 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0039339-17.2009.8.26.0562, em trâmite na 9ª Vara Cível

do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta na **AV. 11 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 1000655-07.2020.5.02.0443, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP. Consta na **AV. 12 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0177500-13.2004.5.02.0461, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP.

CONTRIBUINTE nº N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A Cooperativa Real da Habitação Ltda Coophreal.

Avaliação: R\$ 149.420,00, em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 379.769,52, em fevereiro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

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

Pendências

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.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal 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.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): 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 25% (vinte e cinco por cento), 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.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão 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**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no 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



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

ⓘ Observações

• **Regras do leilão:** 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, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 24 de julho de 2025.

Dr. Rodrigo Garcia Martinez

Juiz de Direito