

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do Imóvel e para intimação da Executada: **Cooperativa Real da Habitação**, CNPJ: 74.568.700/0001-13, bem como da **Real Consultoria Imobiliária**, CNPJ: 55.683.338/0001-87, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Espólio de Deocléciano Dias Ribeiro**, CPF: 301.473.608-20, representado por **Avani de Brito Ribeiro**, CPF: 052.480.668-32. **Processo nº 0033811-46.2002.8.26.0562.**

O Dr. José Alonso Beltrame Júnior, MM Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 07 (sete) de março de 2022 às 15:30hs e término dia 10 (dez) de março de 2022 às 15:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 30 (trinta) de março de 2022 às 15:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: OS DIREITOS ATRIBUÍDOS À RÉ COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO, POR FORÇA DO R.04 sobre a ÁREA “A5B” desmembrada da primitiva área A5, destacada do Sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, do Distrito de Vicente de Carvalho, Município e Comarca de Guarujá/SP, que assim se descrevem: início do ponto “03” da descrição da gleba primitiva, deste ponto segue com rumo 53 graus, 30 minutos e 32 segundos SE, por uma distância de 91,00 ms, até encontrar o ponto “04”, deste ponto segue com rumo 86 graus, 09 minutos e 15 segundos SE, por uma distância de 52,00 ms, até encontrar o ponto “05”, desse ponto segue com rumo 53 graus, 50 minutos, 36 segundos NR, por uma distância de 60,00 ms, até encontrar o ponto “06”, deste ponto segue com rumo 63 graus, 13 minutos, 04 segundos SE, por uma distância de 36,00 ms, 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 91,00 ms, 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 em “ângulo de 90 graus, e segue por uma distância de 216,50 ms, até encontrar o ponto “87B”, confrontando do ponto “08” ao ponto “8B”, com a área “A5-remanescente”, desse ponto deflete “a esquerda e segue com rumo 66 graus, 00 minutos, 01 segundos SW, por uma distância de 278,467 ms, até encontrar o ponto “03”, inicial da presente descrição, confrontando do ponto “8B” ao ponto “03” inicial, com a área “A1”, encerrando a área de 34.761,85 ms. Imóvel objeto da matrícula nº 78.236 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado no INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob nº 642029.000213.4.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para setembro/2021 é de R\$ 8.201.259,00 (oito milhões, duzentos e um mil, duzentos e cinquenta e nove reais).

ÔNUS DO IMÓVEL: R.4 - Real Consultoria de Imóveis S/C Ltda. prometeu ceder e transferir seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.5** - Fica constando que 14,99% da área objeto desta matrícula foi destinada como área verde, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação sem autorização do órgão ambiental competente. **AV.6** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 2º Ofício Cível da comarca de Santos-SP, processo nº 886/04-562.01.2004.018691-5, requerida por Angelo Miguel Cambolor

contra a Cooperativa Real da Habitação. **AV.7** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Procedimento Ordinário, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 562.01.2001.021517-1, requerida por Vanderlei de Lima Peres contra a Cooperativa Real da Habitação. **AV.8** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 12º Ofício Judicial da Comarca de Santos-SP, processo nº 192.859.548-04, requerida por Patrícia Marcia de Lira move contra a Cooperativa Real da Habitação. **AV.9** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 318/2011, requerida por Maria Rosa de França contra a Cooperativa Real da Habitação. **AV.10** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da ação de Procedimento Ordinário, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos-SP, processo nº 562.01.2002.018560-0, requerida por Flavia Morgenia da Silva Nascimento contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.11** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 2º Ofício Cível de Santos-SP, processo nº 691/2005, requerida por Adonias Lima da Silva contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.13** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, processo nº 0030782-51.2003.8.26.0562, requerida por Maria Nazaré dos Santos contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.14** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 38º Ofício Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1028866-56.2004, requerida por Antonio Paulo Jorge da Silva contra a Cooperativa Real da Habitação. **AV.15** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 10º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 0030782-51.2003.8.26.0562, requerida por Maria Nazaré dos Santos contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.16** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Procedimento Ordinário, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 0018149-95.2009.8.26.0562, requerida por Marcio Augusto de Souza Carvalho contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.17** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Procedimento Ordinário, em trâmite no 10º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 1003497.2004.8.26.0562, requerida por Dalva Ferreira contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.18** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 10º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 0033811-46.2002.8.26.0562, requerida por Deocliciano Dias Ribeiro contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.19** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 3º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 280/03, requerida por Vera Lucia Conceição Dias contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.20** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 166/210 requerida por Luiza Fernandes da Silva contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.21** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 1784/2002 requerida por Izabel Cristina Ribeiro Rodrigues Amorim contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.22** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Procedimento Ordinário - Sistema Financeiro da Habitação, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 562.01.2008.015849-4/000000-000, requerida por Claudemir Damiano Leite Nunes contra a Cooperativa Real da Habitação. **AV.24** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução de Título Judicial, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Guarujá-SP, processo nº 0001622-93.2004.8.26.0093, requerida por Eliezer Barbosa da Silva contra a Cooperativa Real da Habitação. **AV.25** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 836/2006, requerida por Norberto Gandara contra a

Cooperativa Real da Habitação COOPHREAL. **AV.26** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 3º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 608/2013, requerida por Victor Correa Borges contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.27** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 8º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 6470-30.2011, requerida por Marivaldo Rosa de Oliveira contra a Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.28** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 12ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 36/2002, requerida por Reginaldo Ferreira Bachini Carreira e Adriano Rodrigues de Souza contra Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL. **AV.29** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP, processo nº 00116325320118260223, requerida por Edison Alves de Oliveira contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.30** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 3º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 1610/2011, requerida por Elisete Rodrigues contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.31** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foi penhorado nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 0008101-38.2013, requerida por Sueli Soares de Souza Lima Rosa contra Cooperativa Real da Habitação - COOPHERAL. **AV.32** - Consta Ação de Procedimento Comum, Indenização por Dano Material (em fase de execução), em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP, processo nº 0003231-72.2008.8.26.0093, ajuizada por Maria Messias Silva dos Santos contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.33** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Guarujá-SP, processo nº 0010375272010, que Francisca de Assis Gonçalves de Almeida promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.34** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 0028708-77.2010, que Valdelice Vieira Simas e Manoel Tolentino Simas promovem contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.35** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos a ação de Execução Civil, processo nº 30159588420138260562, em trâmite no Juizado Especial Cível de Santos/SP que Simone Aparecida Ravazzani Micene promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.36** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 7ª Vara Cível de Santos-SP, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 16452342012, que Esio Altayr Pereira promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.37** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 11º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Santos-SP, processo nº 1000239-6720118260562, que Alenildo de Souza promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.38** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 11º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Santos-SP, processo nº 52570-09.2012, que Helenice Tavares dos Santos promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.40** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá-SP, processo nº 1173-2010, que Sebastião Gonçalves de Areia promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.41** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá-SP, processo nº 1152-12, que Sergio Tadeu Aredes Bonilha promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.42** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá-SP, processo nº 00078427820028260093, que Geraldo José Dias de Souza Sobrinho promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.43** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá-SP, processo nº 00032901920128260223, que Marco Antonio Silva Sanches promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.44** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos

a ação de Execução Civil, em trâmite na 3ª Vara Cível de Guarujá-SP, processo nº 0002143-79, que Marcia Regina Borba promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.45** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 3º Ofício Cível de Guarujá-SP, processo nº 0002141-12, que Edevaldo José dos Santos promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.46** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 12º Ofício Cível de Santos-SP, processo nº 0043332-9720118260562, que Sandra Santana de Paiva promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.47** - Foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos da Cooperativa Real da Habitação, nos autos do processo nº 00013098320125020445, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Santos-SP. **AV.48** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 1º Ofício Cível do Fórum de Santos-SP, processo nº 556-06, que Barbara Ferreira Pedroso promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.49** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP, processo nº 100720236201482602231, que Alvinio Fernandes de Araujo promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.50** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Guarujá-SP, processo nº 0001758-78.2010.8.26.0223, que Celia Lopes promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.51** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Guarujá-SP, processo nº 0006527-44.2004.8.26.0093, que Maria Helena Oliveira da Silva promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.53** - Foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de Real Consultoria de Imóveis SC Ltda, nos autos do processo nº 00266551120198260562, em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos-SP. **AV.54** - Foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de Cooperativa Real da Habitação, nos autos do processo nº 01506001920035020302. **AV.55** - Foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de Cooperativa Real da Habitação, nos autos do processo nº 01506001920035020302. **AV.56** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no Juizado Especial Cível Central da Comarca de Santos-SP, processo nº 1007083-86.2018.8.26.0562, que Evandro Della Coleta promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.57** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Procedimento Comum Cível - Obrigações, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 1012036-21.2003.8.26.0562, que Carlos Alberto Alves da Silva promove contra Cooperativa Real da Habitação. **AV.58** - Foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de Cooperativa Real da Habitação, nos autos do processo nº 00246579620058260562, em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos-SP. **AV.59** - Os direitos decorrentes da promessa de cessão foram penhorados nos autos a ação de Execução Civil, em trâmite no 12º Ofício Cível da Comarca de Santos-SP, processo nº 4003179-80.2013.8.26.0562, que Magnolia Monico de Carvalho promove contra Real Consultoria de Imóveis S/C Ltda.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas

as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 228.228,89 (duzentos e vinte e oito mil, duzentos e vinte e oito reais e oitenta e nove centavos), atualizados até junho/2021.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, ____ de _____ de 2021. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. José Alonso Beltrame Júnior
Juiz de Direito