

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: Cooperativa Habitacional Nosso Lar da Baixada Santista, CNPJ: 00.020.775/0001-29** acerca do leilão eletrônico designado, expedida nos autos da **Ação Ordinária para Devolução de Parcelas Pagas em Cooperativa Habitacional Contratual (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Adriano Ferreira Pedroso, CPF: 199.447.608-70. Processo nº 0002404-49.2013.8.26.0590 (01).**

O Dr. Leandro de Paula Martins Constant, MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC. **Faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 05 (cinco) de maio de 2025, às 14:00 horas e término no dia 08 (oito) de maio de 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se o **2º (segundo) Leilão dia 08 (oito) de maio de 2025 às 14:01hs e se encerrará no dia 28 (vinte e oito) de maio de 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** A ÁREA DE TERRENO situada à Avenida Tupiniquins, designada como Área B, constituída de parte das glebas 1 e 2, no Sítio Girão, no Bairro Japuú, nesta cidade e comarca de São Vicente, assim descrita e caracterizada: o imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja descrição inicia-se no ponto “19” com coordenadas Utm Córrego Alegre, E=357.933,1005 e N=7.346.299,8426 distante da Avenida Tupiniquins a 199,325 metros e daí segue a distância de 565,528 metros no azimute 134°16’58”, até encontrar o ponto “20” com coordenadas Utm E=358.337,9635 e N= 7.345.904,9909, confrontando nesta extensão com o loteamento Jardim Bechara; deflete à direita e segue na distância de 135,00 metros, no azimute 224°16’58” até encontrar o ponto “21”, com coordenadas Utm E=358.243,7065 e N= 7.345.808,3440, confrontando nesta extensão com terras de Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda.; deflete à direita e segue na distância de 256,166 metros, no azimute 314°01’18” até encontrar o ponto “12”, com coordenadas Utm E=358.056,8006 e N= 7.3445.988,9918, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda, que delete à direita e segue na distância de 7,724 metros, no azimute 00°28’58”, até encontrar o ponto “MM2” de coordenadas Utm E=358.056,8006 e N= 7.345.988,9918; deflete à esquerda e segue na distância de 302,921 metros, no azimute 314°14’29” até encontrar o ponto “18”, com coordenadas Utm E= 357.839,8513 e N= 7.346.208,0580, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda e limite divisório dos municípios São Vicente e Praia Grande; deflete à direita e segue na distância de 130,818 metros, no azimute 445°27’09” até encontrar o ponto “19”, início desta descrição, confrontando nesta extensão com terras da Incor Empreendimentos Imobiliários Ltda e Disan Empreendimentos Imobiliários Ltda; perfazendo a área de 75.025,36 m² ou 7,5025 ha. A área da Cooperativa Habitacional Nosso Lar, com acesso através da Rua Caetano Cardamone (perpendicular à Avenida Tupiniquins e principal rua do loteamento vizinho); Rua Jose Júlio da Silva, Rua Joaquim Campos, Rua Paulo Horcel, Rua Joaquim Barbosa dos Santos, Rua Jardel Filho, Rua Farmacêutico Sebastião Alves Delmar e Rua Antônio Luiz Barreiros, todas do loteamento Bechara. Imóvel objeto da matrícula de nº 145.999 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 51-05597-0033-01731-000.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para março/2025 é de R\$ 68.912.120,04 (sessenta e oito milhões, novecentos e doze mil, cento e vinte reais e quatro centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV.03** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0014598-91.2007.8.26.0590, em trâmite na 6ª Vara Cível de São Vicente/SP, movida por Maria da Glória Lopes Agustinio. em face de Cooperativa Habitacional Nosso Lar da Baixada Santista. **AV.04** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº de ordem 1356/2010, em trâmite na 2ª Vara Cível de São Vicente/SP, movida por Rosângela Fernandes Oliveira em face de Cooperativa Habitacional Nosso Lar da Baixada Santista. **AV.06** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0027899-37.2009.8.26.0590, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Vicente/SP, movida por João Rodrigues Alves em face de Cooperativa Habitacional Nosso Lar da Baixada Santista. **AV.07** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0002404-49.2013.8.26.0590/01, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Vicente/SP, movida por Adriano Ferreira Pedroso em face de Cooperativa Habitacional Nosso Lar da Baixada Santista.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portar para poderem participar do leilão eletrônico, 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 **60% (sessenta 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, 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\$ 79.525,15 (setenta e nove mil, quinhentos e vinte e cinco reais e quinze centavos), atualizados até março/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Consta débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 51-05597-0033-01731-000 no valor de R\$ 35.524.660,58 (trinta e cinco milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta reais e cinquenta e oito centavos) atualizados para março/2025.

**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, haverá a sub-rogação sobre o preço da arrematação em relação aos débitos fiscais, contudo, o arrematante arcará com os demais débitos incidentes sobre o bem, inclusive despesas condominiais, salvo quando o próprio condomínio for o exequente, hipótese em que o arrematante será responsável pelos débitos apenas a partir da data da arrematação.

Dos autos não consta recurso pendente de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto: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, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Leandro de Paula Martins Constant**  
**Juiz de Direito**