6ª VARA CÍVEL - FORO DE SANTOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da integralidade da nua propriedade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – COOPHREAL (CNPJ/MF Nº 74.568.700/0001-13), FHUNDHABRA FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 71.552.889/0001-68), CARLOS ALBERTO NOGUEIRA DE SÁ BOUCHERVILLE BORGES (CPF/MF Nº 065.498.268-61), ROGÉRIO DE BOUCHERVILLE BORGES (CPF/MF Nº 072.451.148-20), FRANCISCO LOURENÇO BANDEIRA (CPF/MF Nº 384.592.568-04), FABIANA SHMIDT GOMES LOPES (CPF/MF Nº 306.566.578-63), ANDREA APARECIDA MACHADO BANDEIRA LOPES (CPF/MF Nº 114.572.418-38), FELIPE VIANA PAIVA (CPF/MF Nº 216.756.898-30), LUIZA SCHMIDT LOPES PAIVA (CPF/MF Nº 382.021.948-06);** da Usufrutuária: **ISABEL NOGUEIRA DE SÁ BORGES (CPF/MF Nº 731.327.568-49)**; da nu-coproprietária: **ROGÉRIO DE BOUCHERVILLE BORGES (CPF/MF Nº 072.451.148-20)** assistido de seu cônjuge **MARA PAVLOVSKU BORGES (CPF/MF Nº 729.488.688-15)**; dos Credores: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 01.468.760/0001-90), FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍDIO DE SÃO VICENTE (CNPJ/MF Nº 46.177.523/0001-09)**; e dos Terceiros Interessados: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ (CNPJ/MF Nº 54.350.509/0001-93), ROGÉRIO DE BOUCHERVILLE BORGES FILHO (CPF/MF Nº 070.066.288-06), LUCIANA SCHMIDT GOMES LOPES (CPF/MF Nº 306.566.558-10), FRANCISCO LOURENÇO BANDEIRA LOPES JUNIOR (CPF/MF Nº 293.163.018-74), STHEFANO FAVORETO MACHADO BANDEIRA LOPES (CPF/MF Nº 362.339.208-17), GIANCARLO FAVORETO MACHADO BANDEIRA LOPES (CPF/MF Nº 362.339.288-00).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio Francisco Taborda, da 6ª Vara Cível – Foro de Santos, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Resolução Contratual, com Ressarcimento de Valores Pagos, Lucros Cessantes e Indenização por Dano Moral em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **REYNALDO DE MORAES (CPF/MF Nº 362.273.908-87)** em face de **COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – COOPHREAL (CNPJ/MF Nº 74.568.700/0001-13), FHUNDHABRA FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 71.552.889/0001-68), CARLOS ALBERTO NOGUEIRA DE SÁ BOUCHERVILLE BORGES (CPF/MF Nº 065.498.268-61), ROGÉRIO DE BOUCHERVILLE BORGES (CPF/MF Nº 072.451.148-20), FRANCISCO LOURENÇO BANDEIRA (CPF/MF Nº 384.592.568-04), FABIANA SHMIDT GOMES LOPES (CPF/MF Nº 306.566.578-63), ANDREA APARECIDA MACHADO BANDEIRA LOPES (CPF/MF Nº 114.572.418-38), FELIPE VIANA PAIVA (CPF/MF Nº 216.756.898-30), LUIZA SCHMIDT LOPES PAIVA (CPF/MF Nº 382.021.948-06),** nos autos do **Processo nº 0057457-36.2012.8.26.0562/01**, e foi designada a venda da integralidade da nua propriedade do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Manoel de Nóbrega, nº 589, apto 2B, Itararé, São Vicente/SP, CEP: 11320-201. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O Apartamento nº 2-B, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício São Luiz, sito a Av. Manoel da Nóbrega, nº 589, na Comarca de São Vicente, contendo living, dois dormitórios, com terraço, passagem interna, banheiro, copa, cozinha, quarto e banheiro para empregada, e terraço de serviço; com a área privativa de 116,4216m², área comum de 22,9007m² área total construída de 139,3223m², e fração ideal de 15,743m² do terreno; confronta pela frente com a Rua Coronel Pinto Novaes, pelo lado direito com o apartamento

tipo-C, do lado esquerdo com o apartamento tipo-A, e pelos fundos com Alberto Moraes Barros ou sucessores.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	17.00094.0071.00589-036	
Matrícula Imobiliária n°	107.037	Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 12	13/10/1997	Usufruto	-	Isabel Nogueira de Sá Borges
Av. 13	10/05/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0057457-36.2012.8.26.0562/01	Reynaldo de Moraes
Av. 14	25/03/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0026655-11.2019.8.26.0562	Ministério Público do Estado de São Paulo

OBS.01: A unidade leiloada contém sala living, 2 (dois) dormitórios, terraço, passagem interna, banheiro, copa, cozinha, quarto e banheiro para empregada e terraço de serviço (Laudo de Avaliação às Fls. 1337/1352).

OBS.02: A Fazenda Pública do Município de São Vicente requereu a habilitação de seu crédito, no importe de R$ 1.720,74 (Ago/2022 – Fls. 1391/1396).

OBS.03: O executado Rogério de Boucherville Borges Filho impugnou a penhora do imóvel, objetivando o reconhecimento do bem de família (Fls. 1284/1291), contudo, referida impugnação foi rejeitada, nos termos da Decisão de Fls. 1331/1332. Da referida decisão, não houve recurso.

OBS.04: Foi concedido usufruto do imóvel, em favor de Isabel Nogueira de Sá Borges (R. 12 da Matrícula Imobiliária).

OBS.05: Em razão da Decisão de Fls. 1331/1332, será realizado o leilão da integralidade da nua propriedade do Imóvel nos termos do artigo 843 do CPC, resguardando-se ao co-nu-proprietário alheio à execução o equivalente à sua quota-parte (50%) sobre o produto da alienação.

OBS.06: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela Sra. Luciana Schmidt Gomes Lopes e Francisco Lourenço Bandeira Lopes Júnior (fls. 1.638/1.641), bem como por Sthefano Favoreto Machado Bandeira Lopes e Giancarlo Favoreto Machado Bandeira Lopes (fls. 1.653/1.655), objetivando a exclusão destes do polo passivo da ação, foi acolhido em decisão de Fls. 1.675/1.676. Não houve recurso da presente Decisão.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 483.000,00 (Abr/2022 – Laudo de Avaliação às Fls. 1337/1352 – Homologação às Fls. 1361).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 584.908,53 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 1.538,94 (Set/2026). Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 877.676,98 (Set/2022 – Fls. 1402/1405).

02 – DATAS: A 1ª praça terá início em **22 de janeiro de 2027, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 25 de janeiro de 2027, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de janeiro de 2027, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de janeiro de 2027, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: Os tributos e as despesas condominiais com vencimento a partir da data da arrematação (assinatura do auto de arrematação) serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, ficando sub-rogados no preço depositado apenas os débitos tributários e condominiais vencidos até a data do leilão (artigo 130 do CTN, artigo 908, § 1º, do CPC e Decisão de fls. 1819/1820).

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término

da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FABIO FRANCISCO TABORDA
JUIZ DE DIREITO