



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

12ª VARA CÍVEL - FORO DE SANTOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 44.311.165/0001-50)** na pessoa de seus representantes **FRANCISCO LOURENÇO BANDEIRA LOPES (CPF/MF Nº 384.592.568-04)** e **ROGÉRIO DE BOUCHERVILLE BORGES (CPF/MF Nº 072.541.148-20)**; bem como dos credores **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** e **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)**; e dos terceiros interessados **CONDOMÍNIO MAISON VICTOR HUGO & BALZAC (CNPJ/MF Nº 55.677.454/0001-93)**, **CONDOMÍNIO MAISON ROLLAND GARROS (CNPJ/MF Nº 60.012.895/0001-06)** e **EDIFÍCIO PORTO LA ROCHELLE (CNPJ/MF Nº 03.199.347/0001-01)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fernando de Oliveira Mello, da 12ª 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 Liquidação de Sentença em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **HORÁCIO ALVES JUNIOR (CPF/MF Nº 322.488.908-00)**, **TELMA ALVES (CPF/MF Nº 763.828.938-20)** e **ESPÓLIO DE YOLANDA SORBELLO ALVES** em face de **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 44.311.165/0001-50)** na pessoa de seus representantes **FRANCISCO LOURENÇO BANDEIRA LOPES (CPF/MF Nº 384.592.568-04)** e **ROGÉRIO DE BOUCHERVILLE BORGES (CPF/MF Nº 072.541.148-20)**, nos autos do **Processo nº 0014814-48.2021.8.26.0562**, tendo como Processo Principal o nº 0046969-32.2006.8.26.0562, e foi designada a venda dos bens descritos 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 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Particular Lélia, nº 87, apartamento nº 42, Bloco A, Edifício Maison Victor Hugo & Balzac, Aparecida, Santos/SP - CEP: 11030-580 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 42, localizado no quarto andar do Edifício Maison Victor Hugo, Bloco A, do Condomínio Maison Victor Hugo & Balzac, situado à Rua Particular Lélia, nº 87, contendo sala de jantar e estar com varanda, dois dormitórios com banheiros conjugados, cozinha, área de serviço, quarto e W.C. de empregada; confrontando pela frente com a Travessa Lélia, pelo lado direito com a área situada entre o Maison Victor Hugo e o Maison Balzac, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 1 do andar e pelos fundos, com o apartamento de final 4, o hall do andar e o poço dos elevadores contendo a área útil de 100,155m², a área comum de 44,135826m² e a área total construída de 144,290826m², pertencendo-lhes uma fração ideal correspondente a 0,016896 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns. Construído em terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial, registrada sob nº 73, na matrícula 46.786.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	78.050.003.014	
Matrícula Imobiliária nº	57.323	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 567.063,00 (Abr/2022 - Relatório Comparativo fls. 149/153 – Homologação às fls. 198/200).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 573.848,00 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Condominiais: Não constam débitos em aberto até a confecção deste Edital. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação, conforme decisão às fls. 198/200.

Débitos Tributários: R\$ 44.795,41 (Set/2022) - R\$ 42.474,97 - referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.320,44 - referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Particular Lélia, nº 93, apartamento nº 94, Condomínio Maison Rolland Garros, Aparecida, Santos/SP - CEP: 11030-580 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento duplex número 94, localizado em parte no nono andar e em parte no andar de cobertura do Condomínio Maison Rolland Garros, situado à Rua Particular Lélia, número 93, contendo no 9º andar: sala com varanda, onde se acha a escada de acesso ao pavimento superior, três dormitórios, sendo uma suíte com banheiro e outro com varanda, banheiro social e cozinha, quarto de empregada, área de serviço com WC; no pavimento de cobertura contém: sala de estar onde se encontra a escada de acesso ao 9º pavimento, wc, terraço descoberto, piscina com deck e jardim, confrontando em ambos os pavimentos, pela frente com o hall de circulação e o apartamento nº 91, pelo lado direito com a área de recuo direita, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 93, o hall do pavimento, os dutos dos elevadores e ventilação, e pelo fundos com a área de recuo dos fundos, contendo a área útil de 195,16m², a área comum de 119,15m² e a área total de 314,31m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,050115 no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			78.050.041.036	
Matrícula Imobiliária nº			60.213	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	02/01/1995	Hipoteca	-	Banco Bradesco

OBS 01: Será extinta a Hipoteca (Av. 01) ocorrendo a arrematação do imóvel, nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.264.299,01 (Abr/2022 - Relatório Comparativo fls. 154/158 - Homologação às fls. 198/200).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.279.426,50 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Condominiais: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação, conforme decisão às fls. 198/200.

Débitos Tributários: R\$ 20.286,33 - referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Rua Pero Correa, nº 172, apartamento nº 506, Edifício Porto La Rochelle, Itararé, São Vicente/SP - CEP: 11320-140 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 506, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Porto La Rochelle, situado na Rua Pero Correa, nº 172, nesta cidade e município de São Vicente, com a área privativa de 47,350m², área de garagem de 12,00m², área comum de 33,916m², perfazendo a área total de construção de 93,266m², com um coeficiente de proporcionalidade de 0,8975208% e a fração ideal de terreno de 11,3536m².



Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	16-00091-0030-00172-506	
Matrícula Imobiliária nº	126.737	Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 241.535,05 (Abr/2022 - Relatório Comparativo fls. 165/170 - Homologação às fls. 198/200).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 244.425,05 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Condominiais: Não constam débitos em aberto até a confecção deste Edital. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação, conforme decisão às fls. 198/200.

Débitos Tributários: R\$ 95,00 - referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 04 - Localização do Imóvel: Rua Pero Correa, nº 172, apartamento nº 508, Edifício Porto La Rochelle, Itararé, São Vicente/SP - CEP: 11320-140 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 508, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Porto La Rochelle, situado na Rua Pero Correa, nº 172, nesta cidade e município de São Vicente, com área privativa de 47,350m², área de garagem de 12,00m², área comum de 33,916m², perfazendo a área total de construção de 93,266m² com um coeficiente de proporcionalidade de 0,8975208% e a fração ideal de terreno de 11,3536m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	16-00091-0030-00172-508	
Matrícula Imobiliária nº	126.739	Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	28/09/2021	Arresto	Proc. nº 0010703-35.2013.4.03.6104	Ministério da Fazenda

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 241.535,05 (Abr/2022 - Relatório Comparativo fls. 171/176 - Homologação às fls. 198/200).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 244.425,05 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Condominiais: R\$ 2.036,97. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação, conforme decisão às fls. 198/200.

Débitos Tributários: R\$ 1.238,95 - referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 05 - Localização do Imóvel: Rua Pero Correa, nº 172, apartamento nº 601, Edifício Porto La Rochelle, Itararé, São Vicente/SP - CEP: 11320-140 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 601, localizado no 6º andar ou 7º pavimento do Edifício Porto La Rochelle, situado na Rua Pero Correa, nº 172, nesta cidade e município de São Vicente, com área privativa de 71,450m², área de garagem de



12,00m², área comum de 47,687m², perfazendo a área total de construção de 131,137m², com um coeficiente de proporcionalidade de 1,2619732% e a fração ideal de terreno de 15,9640m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	16-00091-0030-00172-601	
Matrícula Imobiliária nº	126.744	Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 344.264,25 (Abr/2022 - Relatório Comparativo fls. 177/181 - Homologação às fls. 198/200).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 348.383,44 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Condominiais: Não constam débitos em aberto até a confecção deste Edital. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação, conforme decisão às fls. 198/200.

Débitos Tributários: R\$ 95,00 - referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: A penhora das unidades deferida às fls. 113 e 190/191 estão pendentes de registro nas correspondentes matrículas.

OBS 02: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

Débito Exequendo: R\$ 3.958.188,78 (Set/2022 - Fls. 212/213).

02 - A 1ª praça terá início em **31 de outubro de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 03 de novembro de 2022, às 13 horas**. 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 03 de novembro de 2022, às 13 horas, e se encerrará em 25 de novembro de 2022, às 13 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único 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 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições.

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 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 nº 236/2016, CNJ).

04 - 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).



05 - 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).

06 - 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).

07 - 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).

08 - 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 DOC, 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).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 nº 236/2016, CNJ). 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).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (Decisão de fls. 198/200), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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, §1º, do CPC).

13 - 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 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).

14 - 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 nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - 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.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 27 de setembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO
JUIZ DE DIREITO