

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **PRÓCASA COOPERATIVA HABITACIONAL** (CNPJ/MF 74.316.399/0001-50); dos interessados **ACAFSA - ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DE APARTAMENTOS DO FLORESTA SANTO ANDRÉ** (CNPJ/MF 05.778.561/0001-30); dos credores **CONDOMÍNIO MIRANTE CAETANO ALVARES II** (CNPJ/MF 20.594.777/0001-39), **LUIZ DI BONITO SOBRINHO** (CPF/MF 092.275.268-52), **SERGIO LUCCHESIC** (CPF/MF 334.809.901-34) **E ANGELA MARIA ALVES LUCCHESIC** (CPF/MF 023.096.868-67); dos credores trabalhistas **ANTONIO MARTINS UCHOA** (CPF/MF 776.306.373-49) e **ROGERIO BORGES DO CARMO** (CPF/MF 126.501.928-28); do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ/MF 46.395.000/0001-39); **e demais interessados.**

A MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ROGERIO LOTTI RODRIGUES** move contra **PRÓCASA COOPERATIVA HABITACIONAL** – Processo nº **0034592-92.2002.8.26.0554**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **14/09/2026**, às **14h40**, encerrando-se no dia **17/09/2026**, às **14h40**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **08/10/2026**, às **14h40** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica [LEILOEI.COM](http://www.leiloei.com) www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DA DEPRECIAÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) –

LOTE 1 - IMÓVEL – Apartamento nº 23, tipo B, localizado no 2º andar do Bloco A, integrante do CONDOMÍNIO MIRANTE CAETANO ALVARES II, situado na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 890, no 44º Subdistrito – Limão, contendo a área privativa de 63,6000m² e área comum (inclui garagem) de 41,5731m², com a área total de 105,1731m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5608% no terreno condominial matriculado sob nº 129.232, com direito a uma vaga na garagem coletiva tratada como propriedade comum (subsolo ou térreo), para estacionamento de um veículo de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 12.344, no Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia. Inscrição imobiliária nº 074.076.0160-7. Matrícula nº 179.550 do 8º CRI da Comarca de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS – Conforme laudo às fls. 1647/1709, o apartamento possui área útil de 63,6m²; garagem: 1 vaga; estado de conservação: bom; padrão construtivo: regular.

AVALIAÇÃO – R\$ 330.000,00 (junho/2025 – fls. 1647/1709; 1725-1726 dos autos).

ÔNUS – Consta da referida matrícula, conforme **Av. 03** (11/05/2023) PENHORA EXEQUENDA e **Av. 04** (01/08/2023), PENHORA dos autos nº 0137473-20.2003.8.26.0100, da 3ª Vara Cível do Foro Central sobre o imóvel.



DÉBITOS FISCAIS – R\$ 32.308,26, referentes a débitos de IPTU dos exercícios de 2016-2022, em execução – Processo nº **1507996-93.2023.8.26.0090**, ajuizado perante a Vara Das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP; 2023-2025, inscritos em dívida ativa; e do exercício vigente (2026), em aberto, conforme pesquisa junto aos Órgãos competentes, em 10/07/2026.

LOTE 2 – IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 74, tipo B, localizado no 7º andar do BLOCO A, integrante do CONDOMÍNIO MIRANTE CAETANO ALVARES II, situado na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 890, no 44º Subdistrito – Limão, contendo a área privativa de 63,6000m² e área comum (inclui garagem) de 41,5731m², com a área total de 105,1731m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5608% no terreno condominial matriculado sob nº 129.232, com direito a uma vaga na garagem coletiva tratada como propriedade comum (subsolo ou térreo), para estacionamento de um veículo de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 12.344, no Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia. Inscrição imobiliária nº 074.076.0171-2. Matrícula nº 179.551 do 8º CRI da Comarca de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS – Conforme laudo às fls. 1647/1709, o apartamento possui área útil de 63,6m²; garagem: 1 vaga; estado de conservação: bom; padrão construtivo: regular.

AVALIAÇÃO – R\$ 330.000,00 (junho/2025 – fls. 1647/1709; 1725-1726 dos autos).

ÔNUS – Consta da referida matrícula, conforme **Av. 03** (23/08/2019), a PENHORA dos autos nº 0257200-12.2002.5.02.0072, da 72ª Vara do Trabalho de São Paulo, ajuizado por Antônio Martins Uchoa e outro; **Av. 04** (11/05/2023), a PENHORA EXEQUENDA; **Av. 06** (23/01/2025), PENHORA dos autos nº 1004099-38.2020.8.26.002, ajuizado perante a 4ª VARA CÍVEL do FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó da Comarca de SÃO PAULO/SP, por Condomínio Mirante Caetano Álvares II.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 14.464,71, referentes a débitos de IPTU dos exercícios de 2022-2025. Inscritos em dívida ativa; e 2026 (exercício vigente), em aberto, Não constam débitos em aberto conforme pesquisa junto aos Órgãos competentes, em 10/07/2026.

DÉBITO CONDOMINIAL – R\$ 111.383,30 (outubro/2023 – fls. 159-180), em execução - Processo nº 1004099-38.2020.8.26.002, ajuizado perante a 4ª VARA CÍVEL do FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó da Comarca de SÃO PAULO/SP, por Condomínio Mirante Caetano Álvares II.

VALOR TOTAL DOS LOTES – R\$ 660.000,00 (junho/2025 – fl. 1647/1709; 1725-1726; 1750 dos autos).

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 925.366,45 (abril/2026 – fls. 1740).



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

Consta penhora no rosto dos autos referente ao Processo nº 027900-52.1999.8.26.0564, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, ajuizado por Sergio Lucchesic e Angela Maria Alves Lucchesic.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Santo André, Estado de São Paulo.

Santo André, 10 de julho de 2026.

DRA. ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA
JUÍZA DE DIREITO



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

