



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 66.941.691/0001-36)**, **CLEIDE DOS SANTOS MORAIS (CPF/MF Nº 011.834.638-55)**, **IRANI QUIRINO DA SILVA (CPF/MF Nº 022.764.198-14)** e **RENATA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 104.663.358-90)**; bem como o terceiro interessado **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM MARIA SAMPAIO (CNPJ/MF Nº 21.529.299/0001-46)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Dal Pizzol, da 2ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Restituição de Valores Pagos em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **JERUSA ALVES BRAZ (CPF/MF Nº 047.304.358-00)** e **PEDRO CELESTE MARTINS (CPF/MF Nº 073.550.268-44)** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 66.941.691/0001-36)**, **CLEIDE DOS SANTOS MORAIS (CPF/MF Nº 011.834.638-55)**, **IRANI QUIRINO DA SILVA (CPF/MF Nº 022.764.198-14)** e **RENATA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 104.683.358-90)**, nos autos do **Processo nº 0030384-10.2018.8.26.0100** (Processo Principal nº 0117379-70.2011.8.26.0100), e foi designada a venda do bem 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: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Dezenove de Fevereiro, nº 400, Apartamento nº 81, Bloco 01, do Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio, Jardim Iracema, Taboão da Serra/SP – CEP: 06770-095 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 81 localizado no 7º andar do Bloco 01 do tipo A, integrante do Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio, situado na Rua Dezenove de Fevereiro, nº 400, em zona urbana do distrito e município de Taboão da Serra, da comarca de Itapeverica da Serra. Tendo 44,2600m² de área útil, 07,50426m² de área comum, 51,76426 m2 de área total, correspondendo ao apartamento uma parte ideal de terreno de 00,00282277%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	362342161740255010612	
Matrícula Imobiliária nº	103.523	Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 156.827,59 (Jan/2024 – às fls. 1720/1727 – Homologação às fls. 1757/1759).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 168.729,39 (Abr/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 12.732,00 (Abr/2025) – referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são 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, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165).

OBS. 01: A penhora deferida às fls. 1518 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 02: Foi instaurado Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica para inclusão dos sócios da empresa executada no polo passivo do Cumprimento de Sentença. Referido incidente foi improvido. Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2154694-29.2019.8.26.0000), o qual foi provido, determinando a inclusão dos sócios no polo passivo. Trânsito em julgado em 17.05.2021.

OBS. 03: A executada COOHESP – Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo impugnou a constrição judicial que recaiu sobre os imóveis, objetivando o levantamento da penhora, por supostamente os bens terem sido vendidos à terceiros. A impugnação foi parcialmente acolhida, sendo determinado o levantamento da penhora quanto ao imóvel registrado sob a matrícula nº 103.525. (Decisão às Fls. 1554/1555). Da decisão não houve recurso.

OBS. 04: A executada Irani Quirino da Silva impugnou o Cumprimento de Sentença, objetivando o reconhecimento de ilegitimidade de partes, sob o argumento de que não fazia parte do quadro diretivo da cooperativa na época em que ocorreram os fatos. A impugnação não foi acolhida (Decisão às Fls. 1479/1481). Da decisão não houve recurso.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 440.561,44 (Mai/2024 – Fls. 1789).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **13 de junho 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 16 de junho de 2025, às 15 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 16 de junho de 2025, às 15 horas, e se encerrará em 08 de julho de 2025, às 15 horas.**

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 60% 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). **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. 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 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).

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 – ARREMATACÃO 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 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.

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 nº 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: 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 (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: 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).

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 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 nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

(11) 97830-1644. 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, 28 de abril de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RICARDO DAL PIZZOL
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

