



[17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.]

Edital de Leilão Judicial Eletrônico de Bem Imóvel e para intimação do (a) requerido (a) **COOPERATIVA HABITACIONAL PROCASA**, inscrita no CNPJ sob nº 74.316.399/0001-50, endereço a Avenida Rebouças, nº 1206, Cj 02, Jardim América, São Paulo, SP, e **FLAVIO ANTONIO MARTINS PEREIRA**, portador da cédula de identidade RG nº 7.450.013, inscrito no CPF sob nº 900.223.198-91, endereço a Avenida Rebouças, nº 1206, Cj 02, Jardim América, São Paulo, SP e, **CLÁUDIO DOS SANTOS PEREIRA**, portador da cédula de identidade RG nº 4.478.433, inscrito no CPF sob nº 368.084.408-59, endereço a Avenida Rebouças, nº 1206, Cj 02, Jardim América, São Paulo, SP e, **PEREIRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.078.401/0001-52, Avenida Rebouças, nº 1206, Cj 05, Sala 03, Jardim América, São Paulo, SP, e terceiros interessados **MARLI GOMES DO PRADO**, **CONDOMÍNIO PORTAL DE GUARULHOS**, endereço Rua Anapurus, nº 60, Guarulhos, SP, **SERGIO LUCCHESIC**, portador da cédula de identidade RG nº 13.364.524, inscrito no CPF sob nº 334.809.901-34, Rua Zurich, nº 77, Bloco F, Apto 33, Pq Suíço, São Bernardo do Campo, SP e **ANGELA MARIA ALVES LUCCHESIC**, portador da cédula de identidade RG nº 15.116.308, inscrito no CPF sob nº 023.096.868-67, Rua Zurich, nº 77, Bloco F, Apto 33, Pq Suíço, São Bernardo do Campo, SP, e demais interessados na lide, conforme autos da Ação - **Processo nº 0175101-77.2002.8.26.0100**, que tem como requerente **PATRICK DE CARVALHO DURAND**, portador da cédula de identidade RG nº 22.989.311-9, inscrito no CPF sob nº 284.300.668-61, residente e domiciliado a Rua Monte Alegre, 184, apto 161, Bairro Santo Antonio, São Caetano do Sul, SP, com valor do débito exequendo de R\$ 1.346.053,22 em outubro de 2024.]

[A **DRA. LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA**, Juíza de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.]

FAZ SABER que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão do bem imóvel do (a) requerido (a), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP e Resolução nº 236/2016 do CNJ, através do CARDOSO LEILÕES, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, www.cardosoleiloes.com.br, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

DO LEILÃO: a **1ª Praça** com início no dia **13/11/2026** às 11:00 horas, e com término no dia **18/11/2026** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a **2ª Praça** com início no dia **18/11/2026** às 11:01 horas, e com término no dia **16/12/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO(S) BEM(NS): Fração ideal de 33,33% correspondente ao futuro Bloco III do seguinte bem: "Imóvel: Um terreno constituídos pelos Lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, todos da Quadra 16, no local denominado Cidade Brasil, no Campo Barbosa, próximo à Estação de Vila Augusta, E.F. Sorocabana, perímetro urbano, com a área de 4.498,50m², medindo 80,00m de frente para a Rua Espírito Santo, por 54,50m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da referida rua olha para o terreno confrontando e fazendo frente para a Rua Mato Grosso, ao lado esquerdo mede 70,50m confrontando com Vicente Martin, nos fundos mede 75,90m, onde confronta com o Córrego Itapegica." AV.4/63.184 em 29 de junho de 2000. Por requerimento e memorial datados de 10 de março de 2000, e de conformidade com o Decreto Municipal nº 5.154, de 29 de dezembro de 1.975, procede-se a presente para constar que a Rua Espírito Santo atualmente denomina-se Rua Anapurus."

Contribuinte Municipal n.º 111.53.39.0001.00.000

Matrícula nº 63.184 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.]

AVALIAÇÃO: Valor atualizado da avaliação do imóvel de R\$ 3.509.903,93, para 33,33% (trinta e três por cento) E o valor de R\$ 10.530.764,88 para 100% (cem por cento) do imóvel avaliado atualizado até setembro de 2026, pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais TJSP.

ÔNUS: **R.175/63.184** – em 18 de janeiro de 2008. Por certidão de 23 de novembro de 2007, da 1ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, extraída dos autos da ação de execução de título extrajudicial, processo nº 583.00.2005.096457-2 – c.t. 1589/2005, movida por Patrick de Carvalho Durand, RG 22.989.311-9 SP, CPF

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br



284.300.668-61, brasileiro, casado, analista de suporte técnico, residente e domiciliado na rua dos Japoneses, 279, apto 510, bloco 03, bairro do Macedo, em Guarulhos/SP, em face de 1) Cooperativa Habitacional Procasa, inscrita no CNPJ nº 74.316.399/0001-50, estabelecida na avenida Rebouças, 1.206, cj 2, SP; 2) Pereira Construtora e Incorporadora Ltda, inscrita no CNPJ nº 03.078.401/0001-52, com sede na avenida Rebouças, 1.206, cj 5, sala 3, Jardim América, SP; 3) Claudio dos Santos Pereira, Rg 4.478.433, CPF 368.084.408-59, com endereço na Avenida Rebouças, 1.206, Cj 2, SP, e 4) Flávio Antônio Martins Pereira, RG 7.450.013, CPF 900.223.198-91, com endereço na avenida Rebouças, 1.206, Cj 5, SP, verifica-se que por determinação da MM. Juíza de Direito Dra. Cynthia Torres Cristófar, foi penhorada a fração ideal relativa a 33,3333% do imóvel, que corresponderá ao Bloco III, de propriedade da Cooperativa Habitacional Procasa, já qualificada, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 58.938,23, e nomeado como depositários do imóvel os executados acima qualificados. **AV. 177 – INDISPONIBILIDADE:** Averba-se que no protocolo nº 201908.2012.00903978-IA-970, emitido em 20/08/2019, pela Central de Indisponibilidade (via internet – <https://www.indisponibilidade.org.br> – nos termos do Provimento CG nº 39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT – Segunda Região) – Secretária da 72ª Vara Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do Processo nº 02572001220025020072, foi decretada a Indisponibilidade dos bens da Cooperativa Habitacional Procasa, CNPJ/MF nº 74.316.399/0001-50. **R.116/63.184 – hipoteca constituída em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, relacionada às obrigações de construção dos Blocos I e II**

Constam dos autos as seguintes penhoras no rosto dos autos: Favorecida: MASSA FALIDA DE F. PEREIRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. Processo de origem: 0033979-80.2019.8.26.0100, na 16ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Valor informado: R\$ 13.947.817,85, atualizado até agosto de 2023. Data da penhora: 01/09/2023. Favorecidos: SÉRGIO LUCCHESIC E ANGELA MARIA ALVES LUCCHESIC. Processo de origem: 0027900-52.1999.8.26.0564, na 5ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP. Valor informado: R\$ 877.814,11, atualizado até 29/02/2024. Data da penhora: 23/02/2024. Favorecido: MÁRIO AUGUSTO ZUCCHI. Processo de origem: 1040589-77.2001.8.26.0100. 20ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Valor informado: R\$ 94.710,58. Data da penhora: 14/06/2024. Favorecida: ROSA MARIA DA SILVA. Processo de origem: 0110038-03.2005.8.26.0100. 23ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Valor informado: R\$ 99.484,72, atualizado até outubro de 2022. Data da penhora: 11/09/2024. Favorecidos: CARLA REGINA FRANÇA DE MIRANDA E OUTRO. Processo de origem: 0260570-18.2007.8.26.0100. 28ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Valor informado: R\$ 772.751,85, atualizado até 20/03/2025. Data da penhora: conforme anotação judicial nos autos. Favorecido: JOSÉ VANDERLEI DE ANDRADE. Processo de origem: 0094845-16.2003.8.26.0100, 32ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Valor informado: R\$ 300.730,21, atualizado até 13/10/2025. Data da penhora: 14/10/2025.

Consta débitos IPTU no valor de R\$ 11.707,31 em setembro de 2026.

A Caixa Econômica Federal – CEF apresentou manifestação nos autos alegando a existência de garantia fiduciária e posteriormente requereu a substituição processual pela Empresa Gestora de Ativos S.A. – EMGEA. Por decisão proferida em 10/09/2026, o Juízo rejeitou o pedido de levantamento da penhora e a substituição processual pela EMGEA, consignando que os documentos apresentados não comprovaram que eventual garantia fiduciária ou contratos objeto de cessão alcançassem a quota-parte de 33,33% objeto da presente constrição, não tendo sido apresentado título formal do gravame capaz de demonstrar tal vinculação. Até a presente data, portanto, não há reconhecimento judicial de alienação fiduciária da fração ideal objeto deste leilão. Eventual documentação nova ou decisão judicial superveniente a apresentação do edital de leilão nos autos, relativa à titularidade, garantia fiduciária, cessão de crédito ou outro gravame incidente especificamente sobre a fração ideal objeto deste leilão deverá ser analisada pelo interessado/arrematante, bem como será submetida ao Juízo competente antes da conclusão da arrematação. |

ÔNUS HIPOTECÁRIOS, TRIBUTÁRIOS E OUTROS: De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. “Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante”. De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br



LOCAL DO DEPOSITO E VISITAÇÃO: Rua Anapurus, 60, Cidade Brasil, Guarulhos, SP; trazendo consigo cópia do presente edital e documento de identificação pessoal. É vedado ao Senhor Depositário criar embarço à visitação do bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV do CPC. Em caso de recusa ou embarço, o (a) interessado (a) deverá comunicar a MM. Juiz (a) da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, que adotará as medidas e sanções cabíveis.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: Em segunda praça, serão aceitos lances superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal www.cardosoleiloes.com.br, com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM nº1625/2009). Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

DO PAGAMENTO PARCELADO – Poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista, a ser pago no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão e o restante do saldo da arrematação em até 30 (trinta) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, e sendo hipoteca o próprio bem (art. 895 § 1º, CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento proposta para o saldo (art. 895, §2º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar a proposta/lance até o início da segunda praça (art. 895 II, CPC), realizando a proposta/lance pelo sistema de leilão eletrônico, e enviar por e-mail (contato@cardosoleiloes.com.br) ao leiloeiro, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

Tendo sempre o lance à vista e integral preferência sobre os demais. Sendo recebido um lance à vista o leilão seguirá somente com lances à vista.

No Caso de arrematação parcelada, a emissão da(s) guia(s), mensalmente, para depósito judicial, bem como as atualizações, dos valores, pagamento e a apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

A apresentação de proposta/lance não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar e realizar a proposta pelo sistema de leilão eletrônico, se houver opção no site do leiloeiro, por escrito ou por e-mail à gestora Cardoso Leilões, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s), à vista ou parcelado, deverá (ão) ser depositado (s) através de guia (s) de depósito judicial, a ser (em) emitida (s) pelo arrematante, após a arrematação, no site www.tjsp.jus.br, no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematação, através de pagamento na rede bancária, DOC ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso, a ser informado ao arrematante vencedor. Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão, tais como notificações, análise do processo, elaboração do edital, trâmites para o andamento do leilão com o valor correspondente a 3 (três) horas técnicas pela tabela da OAB/SP. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br



ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

DA DESISTÊNCIA – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

OBSERVAÇÕES: Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Sendo arrematado é devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, a ser pago pelo arrematante. A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

B) Nas hipóteses de acordo de qualquer tipo, remição, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praza, após a publicação do Edital e atos preparatórios, eventual remuneração do leiloeiro e/ou ressarcimentos das despesas realizadas, observará a legislação aplicável, bem como a Resolução CNJ nº 236/2016 e a fixada pelo Juízo, quando necessária.

No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, que arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará (ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido “Ad Corpus”. Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de renajud, penhora (s), indisponibilidade (s), arresto (s), desmembramentos, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memórias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado. Exceto débitos tributários decorrentes de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do “caput” e parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

No caso de exercício do direito de preferência, seguirá as regras do artigo 1.322 do Código Civil e 843 do CPC. Para isso, o interessado deverá realizar o cadastro no site do leiloeiro, informando previamente sobre seu respectivo direito, que fará constar o direito de preferência no momento em que os lances forem realizados.

O arrematante é o único e exclusivo responsável pelo correto recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a operação realizada em leilão, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025. O recolhimento integral desses tributos deverá ocorrer **no mesmo prazo estabelecido para o pagamento do valor do lance**, constituindo condição obrigatória e indispensável para o prosseguimento de quaisquer trâmites posteriores à arrematação, inclusive para a lavratura e emissão do Auto de Arrematação, devendo o arrematante apresentar ao leiloeiro, dentro desse prazo, as respectivas guias de recolhimento devidamente quitadas, acompanhadas dos comprovantes de pagamento. A ausência de comprovação do recolhimento poderá impedir a formalização da arrematação e a prática dos atos subsequentes.

Não consta dos autos, incidentes, ações incidentais, recursos, causa pendente de julgamento ou execuções de sentenças, vinculado a este processo. A presente alienação observará o estado processual dos autos na data da realização do leilão, inclusive as decisões judiciais e constrições expressamente indicadas neste edital.

Na ausência de lances que atendam aos valores mínimos estabelecidos, eventuais propostas em valor inferior, encaminhadas por escrito ou por e-mail, poderão ser recebidas pelo leiloeiro exclusivamente para fins de

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br



encaminhamento ao Juízo competente, para apreciação e posterior deliberação. O simples recebimento da proposta pelo leiloeiro não implica sua aceitação, não gera qualquer direito ou expectativa de homologação, tampouco vincula o Juízo, constituindo mera medida destinada a colaborar para a eventual solução da lide.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, mediante agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01451-917 ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647, WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal www.cardosoleiloes.com.br

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

[São Paulo/SP, 14 de setembro de 2026].

DRA. LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA
Juíza de Direito

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br