12ª VARA CÍVEL FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – J245152

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0010778-59.2019.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Eduardo Lunardi Raquel Rivera Soldera
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Cooperativa Real Habitacional Terra Paulista Gessio Guazelli Filho Cleber Correia de Souza Amanda Cristina Couto Sandri
TERCEIRO(S):	Município de São Bernardo do Campo/SP José Newton Melo dos Santos Adriana Maria Rosa Eberson Rosa Antonio Cesar Alves Condomínio Residencial Mirante São Bernardo Wanderley Cinelli Junior Caroline Crepalde Cinelli Lázaro Benedito dos Santos Erica Patricia de Oliveira Santos Ernani de Andrade Silva e Outros Humberto Geronimo Rocha Claudio Roberto Vieira Edson Martins Rego Elaine Cristina Tampelli Rego Gilberto Nobile Eduardo Jacobsen Venaglia Nathália Fávero Jacobsen Venaglia Eduardo Lizidatti Simone Aparecida Tauber Lizidatti Eliana Maywald Jansante Elza Cristina Justino Aylton Takayuki Sonehara Sueli Arabe Andrietta Valdir Ribeiro Claudio Medeiros Venaglia e Outros Daniel Loiola Damasceno Carlos Eduardo Simões Sanches Carla Garcia Simões Sanches Julio César Brognaro Alcimeire Melo da Silva Ana Paula Conrado de Oliveira

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **19/01/2027 às 15:00:00** até **22/01/2027 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **22/01/2027 às 15:00:00** até **17/02/2027 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem****[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.**[3]**

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (Não Construído) Residência-sobrado nº 378, tipo 2: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, que confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 377; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 379; e pelos fundos com a área verde. Terá área privativa real de 105,800m² (sendo 72,000m² privativa coberta, e 33,800m² privativa descoberta, referente ao quintal e a área de serviço, bem como ao recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um automóvel de porte médio padrão nacional); área comum real de 39,458m² (sendo 0,165m² coberta e 39,293m² descoberta, referente às vias de circulação interna e às áreas verdes); totalizado a área real da unidade de 145,258m², equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1784% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,1869%.

MATRÍCULA(S): n° 46.411 do 02º CRI de São Bernardo do Campo/SP

CONTRIBUINTE(S): 522.002.127.000/ 522.002.138.451 (em área maior)

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O Condomínio Mirante São Bernardo, localizado na Rua Giuseppe Uliana, nº 40, em São Bernardo do Campo/SP, além das ruas de circulação internas bem conservadas, é dotado de quadra poliesportiva, playground, área verde e escritório da administração. Os sobrados existentes no condomínio são todos geminados e de padrão construtivo entre simples a médio. O empreendimento é composto por uma parte residencial e outra comercial.

ÔNUS: Penhora em favor de José Newton Melo dos Santos (R.10-03/02/09 - proc nº 583.00.2005.040326-0 [antigo] Proc. 0040326-23.2005.8.26.0100 [tarde]- 20ª VC Foro Central da Comarca de São Paulo/SP); Penhora em favor de Adriana Maria Rosa e Eberson Rosa (Av.11-11/12/09 - proc nº 583.00.2006.220438-3 [antigo] Proc. 0220438-50.2006.8.26.0100 [atual] - 24ª VC Foro Central da Comarca de São Paulo/SP); Penhora em favor de Antonio Cesar Alves (Av.352-24/11/22 - proc nº 3202013 [antigo] proc. 0003841-54.2013.8.26.0161 [atual] - 4ª VC de Diadema/SP); Decreto de indisponibilidade (Av.302-22/06/21 - proc. 1001579-49.2015.5.02.0263 - 3ª VT de Diadema/SP; Av.354-29/05/23 - proc. nº 0002885-34.2021.8.26.0007 - 3ªVC do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo/SP; Av.356-25/07/23 - proc nº 0002885-34.2021.8.26.0007 - 3ªVC do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo/SP); e Penhora em favor dos Exequentes (Av.349-29/09/22, Av.357-29/08/23).

OBSERVAÇÕES: O referido imóvel não possui construção, pois integra a parte não edificada do condomínio, dessa forma a construção descrita na matrícula não foi realizada. Além disso, o imóvel não possui matrícula própria, estando descrito na matrícula de área maior, bem como está pendente de individualização o cadastro municipal, com dívidas fiscais no valor de R$760.890,89 (em Out/2026), referente a área total do condomínio.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Rua Giuseppe Uliani, 40, Residência-sobrado nº 378, Demarchi, São Bernardo do Campo, SP, 09.820-160

DEPOSITÁRIO(S): Cooperativa Real Habitacional Terra Paulista

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 110.794,00 (em 10/2023) (será atualizado na data de disponibilização no site).

DÉBITO DO PROCESSO: R$ 124.109,85 (em 05/2026).

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor de Wanderley Cinelli Junior e Caroline Crepalde Cinelli - R$92.903,51 (em mai/2025) - Proc. 0003640-02.2022.8.26.0564 - 8ªVC de São Bernardo do Campo/SP; em favor de Lázaro Benedito dos Santos e Erica Patricia de Oliveira Santos - R$11.502,74 (em mai/2025) - Proc. 0009917-68.2021.8.26.0564 - 2ªVC de São Bernardo do Campo/SP; em favor de Ernani de Andrade Silva e Outros - R$2.605.010,36 (em abr/2025) - Proc. 0010705-48.2022.8.26.0564 - 6ªVC de São Bernardo do Campo/SP; em favor de Humberto Geronimo Rocha e Claudio Roberto Vieira - R$1.630,82 (em jul/2025) - Proc. 0008770-75.2019.8.26.0564 - 6ªVC de São Bernardo do Campo/SP, R$12.281,03 (em out/2025) - Proc. 0050587-85.2021.8.26.0100 - 9ª VC do Foro Central de São Paulo/SP e R$11.087,29 (em nov/2025) - Proc. 0017175-95.2023.8.26.0100 - 9ª VC do Foro Central de São Paulo/SP ; e R$10.022,89 (em ago/2025) - Proc. 0018763-40.2023.8.26.0100 - 9ªVC do Foro Central Cível de São Paulo/SP; Em favor de Edson Martins Rego e Elaine Cristina Tampelli Rego - R$6.726,23 (em set/2025) - Proc. 0004254-36.2024.8.26.0564 - 6ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Em favor de Gilberto Nobile - R$27.499,80 (em ago/2025) - Proc. 0008561-38.2021.8.26.0564 - 4ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Em favor de Eduardo Jacobsen Venaglia, Nathália Fávero Jacobsen Venaglia, Eduardo Lizidatti, Simone Aparecida Tauber Lizidatti, Eliana Maywald Jansante e Elza Cristina Justino - R$32.464,46 (em dez/2025) - Proc. 0029669-31.2018.8.26.0564 - 7ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Em favor de Aylton Takayuki Sonehara - R$20.815,54 (em dez/2025) - Proc. 0001323-65.2021.8.26.0564 - 6ª VC de São Bernardo do Campo/SP); Em favor de Sueli Arabe Andrietta e Valdir Ribeiro - R$27.406,73 (em ago/25) - 0000964-18.2021.8.26.0564 - 4ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Em favor de Claudio Medeiros Venaglia e Outros - Proc. 0009956-36.2019.8.26.0564 - 7ªVC de São Bernardo do Campo/SP - R$623.902,64 (em Fev/26); Em favor de Daniel Loiola Damasceno - Proc. 0006861-27.2021.8.26.0564 - 9ªVC de São Bernardo do Campo/SP - R$40.363,40 (em Jan/26); Em favor de Carlos Eduardo Simões Sanches e Carla Garcia Simões Sanches - Proc. 0006864-79.2021.8.26.0564 - 9ªVC de São Bernardo do Campo/SP - R$7.502,86 (em Jan/26); Em favor Julio César Brognaro - Proc. 0033202-27.2021.8.26.0100 - 10ªVC do Foro Central - São Paulo/SP - R$12.491,66 (em Mai/26); Em favor de Alcimeire Melo da Silva - Proc. 0002158-87.2021.8.26.0100 - 34ªVC do Foro Central - São Paulo/SP - R$10.900,40 (em Jan/26); Em favor de Ana Paula Conrado de Oliveira - Proc. 0004635-83.2021.8.26.0100 - 17ªVC do Foro Central de São Paulo/SP - R$770.161,55 (em Mai/26)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 28/06/2022, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.