


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL - 28ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar, Centro, São Paulo - CEP 01501-900

 Telefone: (11) 2171-6000 | E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Juliana Pitelli da Guia, M.M. Juiz de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central – João Mandes Jr. – da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO nº 0113555-55.2001.8.26.0100– CLASSE: Cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: JOSÉ RICARDO DOS SANTOS (CPF/MF163.756 088-56). **EXECUTADO:** COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA (CNPJ: 00.654.314/0001-08)

INTERESSADOS: RICARDO LINO RIBA (CPF n.º 131.602.918-20); HUMBERTO GERONIMO ROCHA (CPF n.º 082.677.308-77); ERNANI DE ANDRADE SILVA (CPF n.º 149.279.518-63); AYLTON TAKAYUKI SONEHARA (CPF n.º 938.268.008-00); ANTONIO SERGIO MENDONÇA (CPF n.º 736.553.416-87); SONIA MARIA DE SIQUEIRA (CPF n.º 736.553.416-87); GILBERTO NOBILE (CPF n.º 593.588.668-53); CLAUDIO ROBERTO VIEIRA (CPF n.º 269.216.578-09); REGINALDO GIORGETTI RUSSO (CPF n.º 131.694.578-29). **PROCESSOS:** Processo nº 0050584-33.2021.8.26.0100 – 9ª VC do Foro Central de SP/SP; Processo nº 0004254-36.2024.8.26.0564 – 6ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Processo nº

0001323-65.2021.8.26.0564 – 6ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Processo nº 0010705-48.2022.8.26.0564 – 6ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Processo nº 0008770-75.2019.8.26.0564 – 6ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Processo nº 0017175-95.2023.8.26.0100 – 9ª VC do Foro Central de SP/SP; Processo nº 0028292-88.2019.8.26.0564 – 9ª VC do Foro Central de SP/SP; Processo nº 0003640-02.2022.8.26.0564 – 8ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Processo nº 0008561-38.2021.8.26.0564 – 4ª VC de São Bernardo do Campo/SP; Processo nº 0004105-45.2021.8.26.0564 – 9ª VC de São Bernardo do Campo/SP. **ADVOGADOS:** CYNTHIA LISS MACRUZ (OAB/SP 86.704); CECÍLIA MARIA BRANDÃO (OAB/SP 208.461); HUMBERTO GERONIMO ROCHA (OAB/SP n.º 204.801); CLAUDIO ROBERTO VIEIRA (OAB/SP n.º 186.323); DANIELLE FAION DE PAULA (OAB/SP 327.666).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 203.234,61** (Duzentos e três mil Duzentos e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos) em janeiro/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 855. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **13/10/2026** a partir das 16h00 com encerramento em **16/10/2026**, às 16h00, com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **05/11/2026**, a partir das 16h00, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: “02 (DUAS) FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO (correspondentes as duas unidades – Sobrados – nº 361 e nº 362) DO RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO – TIPO 2 – CORRESPONDENTE A 0,3738% OU 224,28m², localizado na Rua Giuseppe Uleani nº 40 – Demarchi – São Bernardo do Campo/SP – pertencente a Matrícula nº 46.411 do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP, melhor descrito e caracterizado a seguir: ‘01 (UM) TERRENO SEM BENFEITORIAS, designado como Area D, situado na esquina da rua

Felipe Camarão, com a rua Professor Antonio Nascimento, do bairro Demarchi, com 60.000,00 m², que assim se descreve, caracteriza e confronta – mede 147,50 metros em reta, entre os pontos H2 e D30 de frente para a rua felipe camarão, e de quem da rua felipe camarão olha para o imóvel, mede 53,88 metros e rumo 56°54'2"SE, na lateral esquerda, entre os pontos D30 e D29, onde confronta com a viela 2, do jardim quatro marias, e com proprio municipal, mede 9,68 metros e rumo 13°01'5"SE, entre os pontos A26 e 23, na linha dos fundos, onde confronta com propriedade de guilhermina adamo batistini e osorio silveira bueno, mede 354,54 metros e rumo SE 72° 28'21" NW, entre os pontos 6 e 1, na lateral direita, onde confronta com as areas E,F,G,H e I; mede 8,72 metros e rumo SW 36° 29'NE, entre os pontos 1 e D, e finalmente mede 36,00 metros e rumo SE 53°41'NW, entre os pontos D e H2 ainda pela lateral direita, confrontando a direita, nessas duas ultimas distancias, com propriedade de Eliana cury e outros, encerrando a presente descrição.” **Cadastro Municipal nº 522.022.127.000. Matrícula nº 46.411 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Giuseppe Uleani, nº 40, Bairro Demarchi – São Bernardo do Campo, CEP: 09820-160. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 226.000,00 (Duzentos e vinte e seis mil reais), em novembro de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 234.983,68 (Duzentos e trinta quatro mil, novecentos e oitenta e três reais e sessenta e oito centavos), em agosto de 2026,** devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por Corretores (fls. 1423), sendo constado na data de 26/11/2025, que o imóvel possui área construída total de 224,28m², correspondente a 0,3738% do empreendimento, sendo composto pelos sobrados nº 361 e nº 362, assim descritos:

Sobrado Residencial nº 361 (Tipo 4): Unidade autônoma, com quintal, área de serviço e vaga para veículo, de uso e propriedade privativos. Confronta-se: pela frente, com a Via de Circulação 1; pelo lado direito, com área verde; pelo lado esquerdo, com o sobrado nº 362; e, pelos fundos, com o sobrado nº 362 e área verde.

Sobrado Residencial nº 362 (Tipo 2): Unidade autônoma de uso privativo. Confronta-se: pela frente, com a Via de Circulação 1; pelo lado direito, com o sobrado nº 361; pelo lado esquerdo, com o sobrado nº 363; e, pelos fundos, com área verde.

ÔNUS: Consta na Av.366 Penhora Exequenda. **Observação¹:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes. **Observação²:** Fato relevante: Não há construção nos terrenos.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de leilão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, serão sub-rogados os valores dos débitos perante o credor fiduciário até o limite do valor depositado a título de pagamento da arrematação, obedecendo a ordem no concurso de credores, a ser estabelecida pelo Juiz da causa. Em caso de eventual saldo remanescente perante o credor fiduciário, o arrematante será responsável pelo pagamento do saldo devedor.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATAÇÃO 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 Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao fixado pelo juízo.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25%

(vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 27 de agosto de 2026.

Dra. Juliana Pitelli da Guia

Juíza de Direito