

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA** (CNPJ: 00.654.314/0001-08), credores **TAKAKO KINJO** (Sem Qualificação), **MARIA DA CONCEIÇÃO DA MOTA** (CPF: 459.904.096-72), **ANTONIO CESAR ALVES** (CPF: 046.215.868-31), terceiros interessados **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO** (CNPJ: 07.892.761/0001-44), **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO** (CNPJ: 46.523.239/0001-47), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0079210-33.2019.8.26.0100**, em trâmite na **36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **JOSÉ BRITO CAJU** (CPF: 760.343.054-20).

O Dr. RAPHAEL MARTINS DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - LOTE DE TERRENO COM A FRAÇÃO IDEAL DE 0,1869% da área maior objeto da presente matrícula correspondente a FUTURA UNIDADE Nº 379 com a seguinte descrição: "RESIDÊNCIAS - SOBRADO - TIPO 2 - identificadas em planta, cada qual terá: área privativa real de 105,80 m², (sendo 72,00m² 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 passeio 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); totalizando 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%". **Contribuinte nº 522.002.138.000. Matrícula nº 46.411 do 02º CRI de São Bernardo do Campo/SP.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 46411, conforme **AV.07(29/07/2004)**, A proprietária COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA assumiu o compromisso de preservar a área verde com 6.000,00m² do presente terreno, **R.09(26/11/2004)**, INCORPORAÇÃO do empreendimento imobiliário "Residencial Mirante de São Bernardo", **AV.19(23/12/2010)**, CONSTRUÇÃO parcial do RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO que recebeu o nº 40 da Rua Giuseppe Uliani com 18.380,40m² de área construída, **AV.146(13/03/2013)**, CONSTRUÇÃO parcial do RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO, parte residencial torres - apartamentos - Bloco A, que recebeu o nº 40 da Rua Giuseppe Uliani com 5.324,12m² de área construída, **R.213(10/08/2017)**, , HIPOTECA JUDICIÁRIA, conforme determinação nos autos do processo 4001996-68.2013.8.26.0564, foi constituída a HIPOTECA JUDICIÁRIA, ação de Procedimento Ordinário, perante a 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, movida por TAKAKO KINJO, **AV.298(07/04/2021)**, CONSTRUÇÃO parcial do RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO, parte residencial torres - apartamentos - Bloco B, que recebeu o nº 40 da Rua Giuseppe Uliani com 5.324,12m² de área construída, **AV.302(22/06/2021)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PRINCIPAL ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA nos autos do processo nº 1001579-49.2015.5.02.0263, **AV.317(18/08/2022)**, CONSTRUÇÃO parcial do RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO, Unidades de Residências-Sobrados, que recebeu o nº 40 da Rua Giuseppe Uliani com 5.904,00m² de área construída, **AV.350(11/10/2022)**, , PENHORA EXEQUENDA, **AV.351(11/10/2022)**, , PENHORA, fica a parte ideal de 0,18690% do imóvel da presente matrícula PENHORADA conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0045178-31.2021.8.26.0100, perante a 14ª Vara Cível da Comarca desta Capital/SP, movida por MARIA DA CONCEIÇÃO DA MOTA, **AV.352(24/11/2022)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 3202013, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP, movida por ANTONIO CESAR ALVES, **AV.354(29/05/2023)**, , INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PRINCIPAL ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA nos autos do processo nº 0002885-34.2021.8.26.0007, **AV.356(25/07/2023)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PRINCIPAL ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA nos autos do processo nº 0002885-34.2021.8.26.0007.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação. fls. 2.081/2.096 - AUTOS, a futura unidade tem seu terreno localizado na Rua Giuseppe Uliani, nº 40, Tipo 2 - Localizado no "Residencial Mirante de São Bernardo". O terreno encerra a área 112,14m², do mesmo laudo, a referida futura unidade é pertencente a área remanescente do condomínio e pelas fotos anexadas não há indícios de construção no lote. Eventuais necessidades de regularização dos registros imobiliários/desmembramento correrão por conta do arrematante. Não é possível demonstrar dívidas tributárias referente ao imóvel, uma vez que o mesmo não possui inscrição própria junto à prefeitura de São Bernardo do Campo. Em decisão de fls. 2422, fica proibido de participar da nova hasta pública o Sr. Iran Francio Rezende (cpf: 779.305.175-00) em conformidade ao art. 897, CPC.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 262.255,34 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 194.478,98 (setembro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/08/2026 às 11h00min, e termina em 19/08/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 19/08/2026 às 11h01min, e termina em 08/09/2026 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), 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, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o requerido COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, bem como os credores TAKAKO KINJO, MARIA DA CONCEIÇÃO DA MOTA, ANTONIO CESAR ALVES, terceiros interessados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO, MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/09/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 26 de maio de 2026.

RAPHAEL MARTINS DE OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO