

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 24/11/2025 às 14h20min, e termina em 27/11/2025 às 14h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 27/11/2025 às 14h21min, e termina em 18/12/2025 às 14h20min, a partir de 60% do valor da avaliação atualizada.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. **Cassio Pereira Brisola**, da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que contende de um lado **NEUSA APARECIDA SILVA PREITE** (CPF n.º 637.898.078-34) e do outro **COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRE** (CNPJ n.º 50.543.255/0001-79), por seu representante legal; **INSTITUTO DE ORIENTAÇÃO ÀS COOP HABITACIONAIS DE SÃO PAULO - INOCOOP/SP** (atualmente denominado **INSTITUTO POLARIS**) (CNPJ n.º 60.985.439/0001-42), e interessado(s) **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS** (CNPJ n.º 17.713.554/0001-39); **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ n.º 46.395.000/0001-39); **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ n.º 00.360.305/0001-04) e **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, CNPJ n.º 58.507.286/0001-86, nos autos do processo **0016527-29.2002.8.26.0011 - Cumprimento de Sentença - 00002**, o qual foi designada a venda dos direitos sobre o bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Jaracatiá, n.º 635; Rua Dr. Jovino Pacheco de Aguirre (Estrada de Campo Limpo) e Estrada dos Mirandas – Conjunto Residencial Parque das Orquídeas, Santo Amaro, São Paulo/SP.

### DADOS DO IMÓVEL

**Inscrição IPTU:** 169.009.0001-0

**Matrícula do imóvel:** 162.637 do 11º CRI de São Paulo/SP

### ÔNUS:

**AV. 3.709:** Penhora - Processo 0184826-75.2011.8.26.0100 - 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital;

**AV. 01:** Hipoteca - em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL sob o CNPJ n.º 00.360.305/0001-04

**AV. 53:** Penhora - Processo 0128689-20.2009.8.26.0011 - 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital/SP.

**AV. 2.623:** AJUIZAMENTO DA AÇÃO - Processo 0011935-31.2012.4.03.6100 - 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital/SP.

**AV. 3.706:** Penhora - Processo 0114613-86.2007.8.26.0002 - 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP.

**AV. 3.708:** Penhora - Processo 0101910-33.2006.8.26.0011 - 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital/SP.

**AV. 3.716:** Penhora - Processo 0016527-29.2002.8.26.0011 - 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital/SP.

**DESCRIÇÃO:** A FRAÇÃO DE 1,78571432% DO TERRENO CONDOMINIAL COM ÁREA DE 2.370M², RESERVADO PARA A CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO (BLOCO 33), DO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS, caracterizado como tem início no ponto A situado a

Estrada de Campo Limpo, junto a área institucional; do ponto A segue pelo alinhamento da Estrada de Campo Limpo, até o ponto B situado no cruzamento desta estrada com a Rua Jaracatiá, antes caminho de servidão, também conhecido como caminho que vai ter à Estrada Velha de Santo Amaro; do ponto B deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da Rua Jaracatiá até o ponto C, situado na divisa com área desapropriada pela Companhia De Construções Escolares do Estado de São Paulo – CONESP; deste ponto deflete a esquerda formando um ângulo de 90º e segue linha reta na distância de 114,829m, confrontando com área da CONESP até o ponto D situado em um valo; do ponto D deflete a esquerda e segue pelo valo em linha irregular até encontrar o ponto E; deste ponto deflete a direita e segue na distância de 46,90m até encontrar o ponto F; deste ponto deflete à esquerda e confronta com área verde seguindo na distância de 105,60m até encontrar o ponto G; do ponto G deflete à direita e segue na distância de 58m até o ponto H, confrontando com a área verde do ponto H deflete à esquerda e segue na distância de 40,80m até o ponto I, confrontando com a área verde; desse ponto deflete em curva de concordância a direita na distância de 4,24m até o ponto J, confrontando com a área verde; do ponto J segue em linha reta na distância de 51,75m até o ponto K, confrontando com a área verde; desse ponto deflete a direita em curva de concordância à direita na distância de 12,22m até o ponto L, situado no caminho que vai para o Sítio de Pedro Branco de Miranda ou Estrada dos Mirandas, confrontando com área verde; do ponto L deflete a esquerda e segue pelo alinhamento da Estrada dos Mirandas até o ponto M; do ponto M deflete à esquerda e segue na distância de 53,56m até o ponto N, confrontando com área institucional; desse ponto deflete a direita e segue na distância de 61m, confrontando ainda com a área institucional até encontrar o ponto A, onde teve início essa descrição, encerrando a área de 107.742,81m<sup>2</sup>, conforme assim melhor descrito em área maior na Matrícula (mãe) n.º 162.637, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastro Municipal 169.009.0001-0.

Terreno vago com 2.370m<sup>2</sup>, incluído o acesso ou rua 6; topografia plana e solo, aparentemente firme e seco, próprio para edificação; formato regular; acesso para a rua Jaracatiá ao lado do Bloco 32. A fração penhorada faz parte do empreendimento que é formado por 55 Blocos de apartamentos residenciais, construídos em várias fases, sendo os Blocos de estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria comum. Cada Bloco é formado por térreo, onde estão as vagas, acessos e halls e 13 andares-Ôpo, onde cada andar-Ôpo possui 04 apartamentos, totalizando 52 apartamentos por Bloco, que são servidos por 02 elevadores e 01 escada. Cada apartamento possui uma área útil de 51,715375m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0003434066, correspondendo a 1 vaga de garagem no térreo, de uso indeterminado. O apartamento padrão do empreendimento é formado pelos seguintes cômodos: 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço banheiro (conforme Laudo de Avaliação).

#### **INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:**

**01** - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 329), retificada em fls.389, em razão da dívida do executado com o exequente derivada de rescisão contratual.

**02** – Avaliado o imóvel devedor às fls. 2271-2293, determinada alienação judicial fls. 6836.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 3.150.000,00 (abril/2023– Laudo de Avaliação às fls. 2271/2293 – Homologação às fls. 3446)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 3.463.583,18 (10/2025)

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 296.578,79 em out/2024 (Fls.5577-5583)

**DÉBITOS HIPOTECÁRIOS:** Conforme manifestação da Credora hipotecária às fls. 450/455,

houve a quitação do contrato, e esta possui desinteresse na demanda processual.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$644.875,16 (em 11/2024).

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** 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.

**02 - CONDIÇÕES DA 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% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

**03 - PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

**04 - 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 os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**05 - PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). 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, nos termos do art. 843, do CPC.

**06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS:** 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 - DÉBITOS:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN.

**08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento 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.

**09 - LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

**11 - 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.

**12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA:** A desocupação do imóvel ou entrega do bem 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 CPC.

**13 - ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**14 - INFORMAÇÕES:** Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

**15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

São Paulo, 08 de Outubro de 2025

**Dr. Cassio Pereira Brisola**

M.M. **Juiz de Direito** da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital, Estado de São Paulo.