

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	0016527-29.2002.8.26.0011
COMARCA	1ª Vara Cível Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital
NATUREZA	Cumprimento de Sentença - Ação de Rescisão Contratual
NOME DO JUIZ	Cassio Pereira Brisola

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL		
Exequirente	Advogado(a)	Folhas
NEUSA APARECIDA SILVA PREITE (CPF n.º 637.898.078-34)	ROSA MARIA VIEIRA PAULINO OAB/SP n.º 140.99	9
Executado	Advogado(a)	Folhas
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), por seu representante legal Rua Santanésia, 528, 3º andar, conjunto 35, Butantã, São Paulo, SP., CEP 05580-050,	WILTON ALVES DA CRUZ5. OAB/SP n.º 101.456	419
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS, CNPJ n.º 17.713.554/0001-39 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	HERÓI JOÃO PAULO VICENTE, OAB/SP sob n.º 129.673	340
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CNPJ n.º 46.395.000/0001-39 Viaduto do Cha, 15 - Centro - São Paulo - CEP:, 01002-020		
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04 ST SETOR SBS, QUADRA 4 BLOCO A, ASA SUL, CEP 70092900, BRASÍLIA/DF		
GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, CNPJ n.º 58.507.286/0001-86 Avenida Dr Cardoso de Melo, 1855, Andar 6, Vila Olimpia, CEP: 04548-903, SP		

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

Citação pessoal do Executado	42-46
Intimação da sentença	129
Certidão de Trânsito em Julgado	172
Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	

INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO

Determinação da Penhora	367-369
Intimação da penhora	370
Avaliação do bem	Folhas
R\$ 3.150.000,00 (três milhões e cento e cinquenta mil reais) em abr/2023; Avaliação atualizada do bem R\$ 3.516.632,34 (três milhões e quinhentos e dezesseis mil e seiscentos e trinta e dois reais e trinta e quatro centavos) em fev/2026	2271/2293 e 3446
Intimação da avaliação	2299
Impugnação	
Homologação da avaliação	3446
Determinação do praceamento do bem	6836
Percentual mínimo em 2ª praça	50%

DO BEM

Descrição do bem	Folhas
DIREITOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A FRAÇÃO DE 1,78571432% DO TERRENO CONDOMINIAL COM ÁREA DE 2.370M ² , 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	matrícula

inconstitucional até encontrar o ponto A, onde teve início essa descrição, encerrando a área de 107.742,81m ² , 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.	
Informações complementares	Emissor
Terreno vago com 2.370m ² , 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-tipo, onde cada andar-tipo 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 ² , 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	Perito
Localização	Folhas
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	Fls.2271/2293
Depositário	Folhas
COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRE	369
Ônus/Gravames	Folhas
Consta na Consta a PENHORA do bem referente ao processo em epígrafe consoante termo de penhora lavrado as fls. 323 e retificado as fls. 428. Consta na AV. 3.709 PENHORA extraída do processo n.º 0184826-75.2011.8.26.0100 em tramite perante a 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na AV.01 HIPOTECA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL sob o CNPJ n.º 00.360.305/0001-04. Contudo, conforme manifestação da Credora hipotecária as fls. 450/455, houve a quitação do contrato, e esta possui desinteresse na demanda processual. Consta na AV. 53 PENHORA extraída do processo n.º 0128689-20.2009.8.26.0011 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na AV. 2.623 AJUIZAMENTO DA AÇÃO extraída do processo n.º 0011935-31.2012.4.03.6100 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Justiça Federal, da 1ª Subseção Judiciária da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na AV. 3.706 PENHORA extraída do processo n.º 0114613-86.2007.8.26.0002 em tramite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na AV. 3.708 PENHORA extraída do processo n.º 0101910-33.2006.8.26.0011 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na AV. 3.716 PENHORA extraída do processo n.º 0016527-29.2002.8.26.0011 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Processo Interessado: 0128689-20.2009.8.26.0011 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; 0184826-75.2011.8.26.0100, em tramite perante a 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; 0011935- 31.2012.4.03.6100 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Justiça Federal, da 1ª Subseção Judiciária da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;	matrícula

0114613-86.2007.8.26.0002 em tramite perante a 7ªVaraCível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, suportar as despesas com desmembramento no cartório de registro de imóveis e no cadastro imobiliário do Município.

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$644.875,16	Nov/2024	5586-6 749	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
R\$ 296.578,79	Out/2024	5577-5 583	Produto da arrematação
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável