

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O(a) Doutor(a) Daniela Dejuste de Paula, D. Juiz(a) de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 0078018-65.2019.8.26.0100

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE(s):** Eduardo Benedito Pereira; Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira

**EXECUTADO(s):** Cooperativa Habitacional Terra Paulista

**TERCEIRO(s):** Auster Consultoria Empresarial Ltda, Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$990.759,97 (setembro/2025) - Fls. 3.151/3.189.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

**PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS:** Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0030436-40.2016.8.26.0564) - Sorte Veículos LTDA; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0008345-77.2021.8.26.0564) - Alice Ostapiuck; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0006861-27.2021.8.26.0564) - Daniel Loiola Damasceno; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0004105-45.2021.8.26.0564) - Reginaldo Giorgetti Russo; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0018763-40.2023.8.26.0100) - Humberto Geronimo Rocha e Claudio Roberto Vieira; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0028292-88.2019.8.26.0564) - Antonio Sergio Mendonça e Sonia Maria de Siqueira; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0025991-71.2019.8.26.0564) - Teresa Cristina Alves do Carmo e Daniel Bonazzi Nobrega de Albuquerque; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0006864-79.2021.8.26.0564) - Carlos Eduardo Simões Sanches e Carla Garcia Simões Sanches; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0001377-31.2021.8.26.0564) - Jussara Regiane de Barros Ladeia; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0000964-18.2021.8.26.0564) - Sueli Arabe Andrietta e Valdir Ribeiro; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0003640-02.2022.8.26.0564) - Wanderley Cinelli Júnior; Caroline Crepalde Cinelli; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº

0008561-38.2021.8.26.0564) - Gilberto Nobile; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0017175-95.2023.8.26.0100) - Humberto Geronimo Rocha e Claudio Roberto Vieira; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0050587-85.2021.8.26.0100) - Humberto Geronimo Rocha e Claudio Roberto Vieira; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0004254-36.2024.8.26.0564) Edson Martins Rego e outro; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0001323-65.2021.8.26.0564) - Aylton Takayuki Sonehara; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0050584-33.2021.8.26.0100) - Humberto Geronimo Rocha e Claudio Roberto Vieira; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0050586-03.2021.8.26.0100) - Humberto Geronimo Rocha e Claudio Roberto Vieira; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0006354-66.2021.8.26.0564) - Humberto Geronimo Rocha e Claudio Roberto Vieira; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 029669-31.2018.8.26.0564) Eduardo Jacobsen Venaglia e outros; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0033202-27.2021.8.26.0100) - Júlio César Brognaro; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0002158-87.2021.8.25.0100) - Alcimeire Melo da Silva; .

### **BEM(NS) PENHORADO(S)**

**DESCRIÇÃO DOS BENS:** Fração Ideal sobre os imóveis descritos a seguir, todos integrantes da matrícula mãe sob nº 46.411 do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP.

**Lote 1)** Fração Ideal sobre o Sobrado 293, Com área privativa real de 130,04 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 58,04 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 42,429 m<sup>2</sup> (sendo 0,177 m<sup>2</sup> coberta e 42,252 m<sup>2</sup> descoberta, referente as vias de circulação internas e área verde; totalizando a área real da unidade de: 172,469 m<sup>2</sup> equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1918% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,2334%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$138.360,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$147.124,18, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 2)** Fração Ideal sobre o Sobrado 294, com área privativa real de 105,80 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 33,80 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,458 m<sup>2</sup> (sendo 0,165 m<sup>2</sup> coberta e 39,293 m<sup>2</sup> descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m<sup>2</sup>, 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%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$110.794,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$117.812,06 (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 3)** Fração Ideal sobre o Sobrado 295, com área privativa real de 105,80 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 33,80 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,458 m<sup>2</sup> (sendo 0,165 m<sup>2</sup> coberta e 39,293 m<sup>2</sup> descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m<sup>2</sup>, 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%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$110.794,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$117.812,06 (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 4)** Fração Ideal sobre o Sobrado 296, com área privativa real de 107,74 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 35,74 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,695 m<sup>2</sup> (sendo 0,166m<sup>2</sup> coberta e 39,529 m<sup>2</sup> descoberta referente as vias de circulação interna e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 147,435 m<sup>2</sup>, equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1795% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,1906%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$112.988,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$120.145,03 (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 5)** Fração Ideal sobre o Sobrado 297, com área privativa real de 107,74 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 35,74 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,695 m<sup>2</sup> (sendo 0,166m<sup>2</sup> coberta e 39,529 m<sup>2</sup> descoberta

referente as vias de circulação interna e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 147,435 m<sup>2</sup>, equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1795% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,1906%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$112.988,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$118.583,79 (setembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 6)** Fração Ideal sobre o Sobrado 298, com área privativa real de 105,80 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 33,80 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,458 m<sup>2</sup> (sendo 0,165 m<sup>2</sup> coberta e 39,293 m<sup>2</sup> descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m<sup>2</sup>, 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%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$110.794,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$117.812,06 (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 7)** Fração Ideal sobre o Sobrado 299, com área privativa real de 105,80 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 33,80 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,458 m<sup>2</sup> (sendo 0,165 m<sup>2</sup> coberta e 39,293 m<sup>2</sup> descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m<sup>2</sup>, 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%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$110.794,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$117.812,06 (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 8)** Fração Ideal sobre o Sobrado 300, com área privativa real de 130,04 m<sup>2</sup>, sendo 72,00 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 58,04 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 42,429 m<sup>2</sup> (sendo 0,177 m<sup>2</sup> coberta e 42,252 m<sup>2</sup> descoberta, referente as vias de circulação internas e área verde; totalizando a área real da unidade de: 172,469 m<sup>2</sup> equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1918% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,2334%.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 46.411 - 2º CRI de São Bernardo/SP (matrícula mãe).

**ÔNUS:** AV. 365 Penhora (processo nº 0078018-65.2019.8.26.0100) - Eduardo Benedito Pereira e Fatima Aparecida de Albuquerque Ferreira Pereira.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$138.360,00 (setembro/2024) - Fls. 2.206/2.242.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$147.124,18, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De **01/04/2026 às 14:00** até **03/04/2026 às 14:00**, com lance mínimo em valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **03/04/2026 às 14:01** até **23/04/2026 às 14:00**, com lance mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**DO CONDUTOR:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

**PAGAMENTOS:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em



favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2026

---

**Dr.(a) Daniela Dejuste de Paula**  
Juiz(a) de Direito