

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.

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\$1.067.473,51 (maio/2025) - Fls. 2.696/2.698.

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.

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 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 58,04 m² 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 m² (sendo 0,177 m² coberta e 42,252 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e área verde; totalizando a área real da unidade de: 172,469 m² 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\$145.212,35 (setembro/2025), 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 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 33,80 m² 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 m² (sendo 0,165 m² coberta e 39,293 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m², 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\$116.281,13 (setembro/2025), 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 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 33,80 m² 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 m² (sendo 0,165 m² coberta e 39,293 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m², 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\$116.281,13 (setembro/2025), 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 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 35,74 m² 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 m² (sendo 0,166m² coberta e 39,529 m² descoberta referente as vias de circulação interna e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 147,435 m², 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 5) Fração Ideal sobre o Sobrado 297, com área privativa real de 107,74 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 35,74 m² 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 m² (sendo 0,166m² coberta e 39,529 m² descoberta referente as vias de circulação interna e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 147,435 m², 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 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 33,80 m² 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 m² (sendo 0,165 m² coberta e 39,293 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m², 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\$116.281,13 (setembro/2025), 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 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 33,80 m² 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 m² (sendo 0,165 m² coberta e 39,293 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m², 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\$116.281,13 (setembro/2025), 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 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 58,04 m² 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 m² (sendo 0,177 m² coberta e 42,252 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e área verde; totalizando a área real da unidade de: 172,469 m² 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\$145.212,35 (setembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 21/11/2025 às 14:00 até 26/11/2025 às 14:00, com lance mínimo em valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2025 às 14:01 até 16/12/2025 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.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do

valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

DOS DÉBITOS: Os débitos fiscais e tributários que recaiam sobre o bem serão sub-rogados no produto da arrematação (artigo 130, caput e § único, do CTN). Todos os atos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais medidas relativas à formalização da aquisição do bem serão de inteira responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e art. 903, ambos do Código de Processo Civil.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz.

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.

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, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

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