

**32ª Vara Central Cível de São Paulo - SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **COOPERATIVA HABITACIONAL ALIANÇA PAULISTA, bem como do interessado/dominante, BANDEIRANTE DE ENERGIA S/A e PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. PETROBRÁS.** A **Dra. Gabriela Fragoso Calasso Costa, MMª.** Juíza de Direito da Vara 32ª Vara Central Cível de São Paulo-SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0027104-94.2019.8.26.0100**, movida por **EULALIA ARAUJO DE SANTANA** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **13/09/2022 às 15h e 00min;** não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 15h e 00min (ambas no horário de Brasília);** sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação.**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Av. José Miguel Ackel, nº 2.252, Sítio São Miguel, Guarulhos - SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço).**

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).



**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel 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, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: TERRENO** situado no Sítio São Miguel e Moinho, também conhecido por Jardim Bela Vista, BAIRRO DE SÃO MIGUEL. perímetro urbano, com a área de 103.520,47m<sup>2</sup>. com a seguinte descrição: tem início no ponto A, localizado num mourão cravado na esquina formada pela Avenida José Miguel Ackel e Rua Guarani, daí, segue por uma cerca de arame junto ao alinhamento da rua Guarani com o azimute 251º03'52" e distância de 53,82m até o ponto B, localizado junto a faixa de servidão do oleoduto Petrobras - Petróleo Brasileiro S/A: daí segue numa reta por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento da rua Guarani com o azimute de 251º03'52" e distância de 259.88m até o ponto D. localizado num mourão cravado na esquina formada pela Rua Guarani e Rua Guaraniaçu: daí segue à direita por uma cerca de arame acompanhando o alinhamento sinuoso da rua Guaraniaçu, na distância de 224,60m até o ponto E, localizado num mourão cravado junto à propriedade do Espólio de Joaquim Duarte, que também denomina Jardim Centenário: daí, segue à direita por uma cerca de arame com o azimute 9º30'42" e distância de 50,00m até o ponto F. localizado junto a lateral da faixa de servidão da Petrobras - Petróleo Brasileiro S/A: daí segue com o azimute de 9º30'42" e distância de 21.30m até o ponto G localizado no outro lado extremo da lateral da faixa do oleoduto da Petrobras - Petróleo Brasileiro S/A.: daí segue por uma cerca de arame numa



reta, com o azimute de 9°30'42" e distância de 121,20m, ainda confrontando com a propriedade do Espólio de Joaquim Duarte, até o ponto H, localizado junto a lateral da faixa de servidão as linhas de transmissão da Eletropaulo - Eletricidade de São Paulo S/A: daí, segue com o azimute de 9°30'42" e distância de 16,00, até o ponto I, localizado num mourão no outro extremo da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo Eletricidade de São Paulo S/A. e onde se inicia a propriedade de Fausto Borges Barcellos e o Espólio de Joaquim Duarte, que também denomina Jardim Centenario: daí segue à direita por uma cerca de arame, numa reta, com o azimute 101°18'12" e distância de 442,05m até o ponto J, localizado num mourão cravado junto ao alinhamento da Avenida José Miguel Ackel e divisa da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletricidade de São Paulo S/A: daí segue à direita por uma cerca de arame com o azimute 171°30'00" e distância de 17,00m até o ponto K, localizado no outro extremo da faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo Eletricidade de São Paulo S/A: daí, deflete a direita e segue com o azimute 263°46'58" e distância de 88,52m até o ponto L, localizado junto a faixa de servidão da linha de transmissão da Eletropaulo - Eletricidade de São Paulo S/A confrontando com a área da subestação da Eletropaulo - Eletricidade de São Paulo: segue a esquerda com azimute 6°09'08" e distância de 51,09m até o ponto M, segue à esquerda com o azimute 83°50'46" distância de 76,33m até o ponto N. deflete à esquerda com o azimute 61°59'40" e distância de 30,37m até o ponto O; deflete à direita com o azimute 171°30'12" no alinhamento da Avenida José Miguel Ackel e distância de 7,03m até o ponto P; deflete a direita, onde tem início a propriedade do Espólio de Eichihiro Tanaka com o azimute de 261°30'00" e distância de 180,00m até o ponto Q; daí segue à esquerda por um alinhamento com o azimute 171°30'00" e distância de 50,00m até o ponto R. localizado num mourão; daí segue a esquerda com o azimute 81°30'00" e distância de 180,00m até o ponto S, localizado num mourão cravado junto ao alinhamento da avenida Jose Miguel Ackel e daí, finalmente segue à direita por uma cerca, fazendo uma suave curva a esquerda na distância de 44,00 m até atingir o ponto A, onde teve início desta descrição. CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A área avalianda possui um total de 103.520,47 m<sup>2</sup>, porém em 3 de agosto de 2.007, consta que houve uma desapropriação amigável de 6.456,80 m<sup>2</sup> e 647,00 m<sup>2</sup>, conforme R3 e R4 da Matrícula 81.199 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos (fls. 52/66 dos autos), totalizando, portanto, uma área remanescente de 96.416,67m<sup>2</sup>, sobre o terreno existem construções de residências e infraestrutura de condomínio (inf.laudo). **Cadastrado sob o nº 094.41.07.0001.01.000.9/02.000.8/03.000.7. Matriculado no 1º CRI de Guarulhos sob o nº 81.199.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel, a.t 96.416,67m<sup>2</sup>, Sitio São Miguel, Guarulhos-SP.

**ÔNUS:** **AV.1** SERVIDÃO DE PASSAGEM em favor de PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. PETROBRÁS. **R.3** SERVIDÃO ADMINISTRATIVA para passagem de linha de transmissão a título de desapropriação amigável em favor de BANDEIRANTE DE ENERGIA S/A. **R.4** SERVIDÃO ADMINISTRATIVA para passagem de linha de transmissão a título de desapropriação amigável em favor de BANDEIRANTE DE ENERGIA S/A. **AV.6** PENHORA expedida pela 16ª Vara Cível Central de São Paulo, proc. 583.00.2005.058624-1/2, ordem nº 917-2/2005. **AV.7** PENHORA expedido pelo Juizado Especial Cível Central de Vergueiro, proc. 0720215-20.2004.8.26.0000. **AV.8** PENHORA expedida pela 16ª Vara Cível Central de São Paulo, proc. 2000.645948-0. **AV.9** PENHORA expedida pela 21ª Vara Cível Central de São Paulo, proc. 5830020101099400-212. **AV.10** PENHORA expedida pela 7ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0202172-49.2005.8.26.0100. **AV.11** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível de São Paulo, proc. 0040891-21.2004.8.26.0100. **AV.12** PENHORA expedida pela 3ª Vara do Foro Central de São Paulo, proc. 1019693-37.2006.8.26.0100. **AV.13** PENHORA expedida pela 13ª Vara do Foro Central de São Paulo, proc. 0173044-42.200908026.0100. **AV.15** PENHORA expedida pela 10ª Vara Cível de São Paulo, proc. 0195972-55.2007.8.26.0100. **AV.16** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível de São Paulo, proc. 0042873-36.2005. **AV.17** PENHORA expedida pela 26ª Vara Cível de São Paulo, proc. 0138791-28.2009.8.26.0100. **AV.18** PENHORA expedida pela 10ª Vara Cível de São Paulo, proc. 01068685220078260100. **AV.19** PENHORA expedida pela 6ª Vara Cível de São Paulo, proc. 0061577-34.2004.8.26.0100. **AV.20** PENHORA expedida pela 33ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0156825-56.2006.8.26.0100. **AV.16-AV.21** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, proc. 0042873-36.2005.8.26.0100. **AV.22** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0229518-33.2009.8.26.0100. **AV.24** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, proc. 0006294-98.2010. **AV.25** PENHORA expedida



pela 9ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 583002004003931. **AV.26** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível de Guarulhos, proc. 118411. **AV.27** PENHORA expedida pela 28ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0053934-88.2005.8.26.0100.02. **AV.28** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, SP, proc. 0015462-322016. **AV.29** PENHORA expedida pela 16ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 10265001020058260100. **AV.30** PENHORA expedida pela 15ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0211777-77.2009.8.26.0100/02. **AV.31** PENHORA expedida pela 16ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0004475-97.2017.8.26.0100. **AV.32** PENHORA expedida pela 42ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0214079452010. **AV.33** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível de Guarulhos, proc. 4015088-66.2013. **AV.34** PENHORA expedida pela 4ª Vara de Guarulhos, proc. 0053171932011. **AV.35** PENHORA expedida pela 9ª Vara Cível de Guarulhos, proc. 1025206-21-2014. **AV.36** PENHORA expedida pela 29ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0264999-28.2007.8.26.0100. **AV.37** PENHORA expedida pela 6ª Vara Cível de Guarulhos, proc. 0023949-072016. **AV.38** PENHORA expedida pela 5ª Vara Cível de Guarulhos, proc. 0028842852009826022400001. **AV.39** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível de Guarulhos, proc. 1.416.2008. **AV.40** PENHORA expedida pela 26ª Vara Cível de São Paulo, proc. 1016495-45.2013.8.26.0100. **AV.41** PENHORA expedida pela 16ª Vara Cível de São Paulo, proc. 0022541-57.2019.8.26.0100. **AV.42** PENHORA expedida pela 19ª Vara Cível do Foro de São Paulo, proc. 0086001-52.2018.8.26.0100. **AV.43** PENHORA expedida pela 7ª Vara Cível de Guarulhos, proc. 00491042720078260224. **AV.44** PENHORA expedida pela 16ª Vara Cível do Foro de São Paulo, proc. 0022541-57.2019.8.26.0100. **AV.45** PENHORA expedida pela 9ª Vara Cível do Foro de São Paulo, proc. 0007977-412009826.0224. **AV.46** PENHORA expedida pela 35ª Vara Cível do Foro de São Paulo, proc. 100625077-2010. **AV.47** PENHORA expedida pela 7ª Vara Cível de São Paulo, proc. 00281584820188260224. **AV.48** PENHORA expedida pela 21ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0018943-95.2019.8.26.0100. **AV.49** PENHORA expedida pela 5ª Vara Cível de São Paulo, proc. 0031860-85.2007.8.26.0224. **AV.50** PENHORA expedida pela 19ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0037791-33.2019. **AV.51** PENHORA expedida pela 25ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0090852-37.2018.8.26.0100. **AV.52** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0018532-52.2019.8.26.0100. **AV.53** PENHORA expedida pela 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 0087679-68.2019.8.26.0100. **AV.54** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos, proc. 00383004220075020313. **AV.55** PENHORA expedida pela 24ª Vara do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 0007889-98.2020.8.26.0100. **AV.56** PENHORA expedida pela 7ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 00281584820188260224. **AV.57** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0053695-59.2020.8.26.0100. **AV.58** PENHORA expedida nestes autos. **AV.59** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, proc. 00000820920218260224.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 97.500.000,00 (noventa e sete milhões e quinhentos mil reais) para jun/19.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Praia Grande, 20 de maio de 2022.

**Dra. Gabriela Fragoço Calasso Costa**

MMª. Juíza de Direito da Vara 32ª Vara Central Cível de São Paulo-SP

