

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, 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, 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: 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 103.520,47m². 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 m², porém em 3 de agosto de 2.007, consta que houve uma desapropriação amigável de 6.456,80 m² e 647,00 m², 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 96.416,67m², 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 96.416,67m², 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 Fragoso Calasso Costa

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

