



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO (CNPJ/ME Nº 01.207.343/0001-94)**; dos credores: **ANA LUCIA LEITE GUSTAVO (CPF/ME Nº 079.109.368-93)**, **JULIANA GARCIA SOARES (CPF/ME Nº 294.677.458-95)**, **PAULO ROGÉRIO MONTEIRO CARNEIRO (CPF/ME Nº 108.176.838-01)**, **CRISTINA FERRAZ MONTEIRO (CPF/ME Nº 065.738.778-96)**, **PAULO ROBERTO GAVA (CPF/ME Nº 305.174.678-95)**, **JULIANA CARMINATO NASCIMENTO GAVA (CPF/ME Nº 285.464.248-10)**, **SIMONE TAFARELLO (CPF/ME Nº 079.231.498-01)**, **MARINA ORTEGA DE FREITAS (CPF/ME Nº 328.035.988-09)**, **DANILO SILVA MORATO PONTES (CPF/ME Nº 312.330.468-02)**, **SILVIO CESAR LOPES (CPF/ME Nº 119.907.738-00)**, **JEANDRA SIQUEIRA MOURA LOPES (CPF/ME Nº 133.114.748-48)**, **RODRIGO MENDIZABAL (CPF/ME Nº 139.831.018-28)**, **MONICA ALMEIDA MENDIZABAL (CPF/ME Nº 206.017.968-88)**, **REINALDO FORTUNA DOS SANTOS (CPF/ME Nº 656.109.978-87)**, **DURVAL RODRIGUEZ FREITAS (CPF/ME Nº 161.212.518-24)**, **CLAUDIA PUPO DE FREITAS (CPF/ME Nº 271.124.098-37)**, **ALEXANDRE HENRIQUE DE OLIVEIRA CALEGARI (CPF/ME Nº 215.959.538-17)**, **ADRIANO MATIUCK MEDEIROS DINIZ (CPF/ME Nº 088.337.288-62)**, **MICHEL ESPOSITO (CPF/ME Nº 185.479.048-08)**, **DENILSON DE OLIVEIRA MARTINS (CPF/ME Nº 085.223.648-42)**, **ELIANA DE JESUS CORREA (CPF/ME Nº 009.511.718-01)**, **CARMEM IVONE ANDRADE BARBIEIRO (CPF/ME Nº 047.756.488-70)**, **MARCELO DE SANTANA FERREIRA (CPF/ME Nº 153.572.588-56)**, **CRISTIANE APARECIDA COELHO FERREIRA (CPF/ME Nº 060.359.808-05)**, **JANE ALENCAR FIGUEIREDO (CPF/MF Nº 393.185.755-72)**, **FIDELES ALVES DA SILVA (CPF/MF Nº 899.704.548-20)**, **MARTA REGINA SILVA (CPF/MF Nº 076.462.458.82)**, **JOICE GIOIELLI (CPF/MF Nº 068.263.798-05)** e **CLAUDINEI CASTRO (CPF/MF Nº 168.053.578-10)**, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO (CNPJ/MF Nº 46.523.171/0001-04)**, **LIGIA REGINA MORAES SAMPAIO PAULINO (CPF/MF Nº 183.511.688-40)** e **CAROLINA MORAES CHAGAS (CPF/MF Nº 114.401.545-05)**, **CLAUDINEI CASTRO (CPF/MF Nº 168.053.578-10)** e **DIVINO DO PRADO GONZAGA (CPF/MF Nº 510.258.928-87)**; bem como da terceira interessada: **CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUES DOS CARVALHOS (CNPJ/MF Nº 04.691.533/0001-18)**

A MM. Juíza de Direito Dra. Liege Gueldini de Moraes, da 7ª Vara Cível – Foro de Osasco, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Usucapião Especial Urbana em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ARIATE FERRAZ MENDES PEREIRA (CPF/ME Nº 259.444.738-27)** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO (CNPJ/ME Nº 01.207.343/0001-94)**, nos autos do **Processo nº 0012566-95.2021.8.26.0405** (Processo Principal nº 1008279-43.2019.8.26.0405), e foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Franz Voegeli, nº 577, Parque Continental, Osasco/SP – CEP: 06020-190 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno com área de 2.876,44m², que corresponde a 22,52% da área total de 12.770,38m², constituído pelos lotes nos 3, 4 e 5 quadra A do Loteamento Industrial, nesta cidade, com frente para a Avenida Franz Voegeli, medindo, inicialmente, 34,07 metros, sendo 24,97 metros em reta e 9,10 metros em curva; ai segue 53,33 metros, sendo 44,83 metros em reta e 8,50 metros em curva e finalmente segue 56,40 metros, sendo 33,48 metros em reta e 22,92 metros em curva; lado do direito de quem da Avenida olha para o





terreno mede 105,07 metros, confrontando com o lote nº 6, do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 115,91 metros, confrontando com o lote no 2, tendo nos fundos, as seguintes medidas: 35,84 metros, ai 49,25 metros, ai segue mais 71,77 metros, e finalmente 18,40 metros, confrontando com a Masul SA e com Brown Boveri SA, encerrando a área total de 12.770,38m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	23224.54.56.0983.00.000.02 (Lote 5 – Quadra A)	
Matrícula Imobiliária nº	70.728	1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 01	26/06/2003	Incorporação	-	Cooperativa Habitacional Planalto
R. 10	18/01/2010	Arresto	Proc. nº 0027691-67.2009.8.26.0068	Ana Lucia Leite Gustavo
R. 13	30/06/2010	Arresto	Proc. nº 0002367-41.2010.8.26.0068	Paulo Rogério Monteiro Carneiro e Cristina Ferraz Monteiro
R. 15	05/08/2010	Arresto	Proc. nº 0035169-29.2009.8.26.0068	Paulo Roberto Gava e Juliana Carminato Nascimento Gava
R. 16	09/08/2010	Arresto	Proc. nº 068.01.2010.009482-0	Simone Tafarello
R. 19	03/10/2010	Arresto	Proc. nº 0025296-68.2010.8.26.0068	Marina Ortega de Freitas e Danilo Silva Morato Pontes
R. 23	12/04/2011	Arresto	Proc. nº 2553/2010-068.01.2010.025929-1	Silvio Cesar Lopes e Jeandra Siqueira Moura Lopes
R. 24	12/04/2011	Arresto	Proc. nº 2553/2010-068.01.2010.025929-1	Silvio Cesar Lopes e Jeandra Siqueira Moura Lopes
Av. 27	22/09/2011	Arresto	Proc. nº 0024262-24.2011.8.26.0068	Rodrigo Mendizabal e Monica Almeida Mendizabal
Av. 34	06/12/2012	Penhora	Proc. nº 0034096-78.2009.8.26.0405	Reinaldo Fortuna dos Santos
Av. 35	16/03/2015	Penhora	Proc. nº 0012264-35.2006.8.26.0068/01	Durval Rodriguez Freitas e Claudia Pupo de Freitas
Av. 46	18/06/2020	Penhora	Proc. nº 0027636-60.2018.8.26.0405	Alexandre Henrique de Oliveira Calegari
Av. 47	18/06/2020	Penhora	Proc. nº 0014554-93.2017.8.26.0405	Adriano Matiuck Medeiros Diniz
Av. 50	02/08/2021	Penhora	Proc. nº 0184911-32.2009.8.26.0100	Michel Esposito
Av. 53	08/04/2022	Penhora	Proc. nº 0012924-31.2019.8.26.0405	Denilson de Oliveira Martins
Av. 57	08/06/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012566-95.2021.8.26.0405	Ariate Ferraz Mendes Pereira
Av. 58	08/09/2022	Penhora	Proc. nº 0016780-66.2020.8.26.0405	Carmem Ivone Andrade Barbieiro
Av. 61	17/01/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012566-95.2021.8.26.0405	Ariate Ferraz Mendes Pereira
Av. 62	19/01/2023	Penhora	Proc. nº 0016780-66.2020.8.26.0405	Carmem Ivone Andrade Barbieiro





Av. 65	05/10/2023	Penhora	Proc. nº 0002812-32.2021.8.26.0405	Jane Alencar Figueiredo
Av. 91	13/12/2023	Penhora	Proc. nº 0025088-77.2009.8.26.0405	Ligia Regina Moraes Sampaio Paulino e Carolina Moraes Chagas
Av. 92	08/11/2023	Hipoteca Judiciária	Proc. nº 1009629-03.2018.26.0405	Carmem Ivone Andrade Barbiero
R. 93	20/02/2024	Hipoteca Judiciária	Proc. nº 4010688-48.2013.8.26.0405	Claudinei Castro
Av. 98	01/07/2024	Penhora	Proc. nº 0009662-52.2018.8.26.0100	Divino do Prado Gonzaga

OBS. 01: Foi penhorado o percentual de 22,53% do imóvel matriculado sob o nº 70.728, registrado perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, correspondente a área livre/vaga/desocupada de 2.876,44m² destinada à construção de blocos habitacionais de números 03 e 07.

OBS. 02: O referido imóvel se trata de incorporação para a construção do empreendimento “Conjunto Parque dos Carvalhos”, o qual foi projetado para a edificação de 07 (sete) prédios de uso residencial com 18 pavimentos constituídos cada um com 72 apartamentos. As unidades penhoradas referem-se aos Blocos 03 e 07, as quais não foram edificadas, com área total 2.876,44m², que serão compostas por salão de festas, depósito, 02 (duas) áreas livres, 02 (dois) WCs, ACs, copa, hall dos elevadores, poço para instalação de 02 (dois) elevadores, caixa de escadas e lixeiras. E, cada apartamento, conterá área privativa de 67,536m² e uma vaga indeterminada, área comum de 11,293m² e área comum externa de 24,816m² e área total da unidade de 103,645m² (Registro nº 01 da Matrícula Imobiliária).

OBS.03: O Arrematante não estará vinculado às promessas de compra e venda relacionadas às unidades do empreendimento, incluindo tanto os contratos que se mantiveram, quanto os contratos que foram rescindidos.

OBS.04: Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.05: Foi requerido às fls. 1032/1033 a reserva de crédito em favor da Prefeitura do Município de Osasco (CNPJ/MF nº 46.523.171/0001-04), no valor de R\$ 1.086.758,49 (Ago/2023).

OBS.06: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nº 92 e 93, serão extintas.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Fls. 538/541	Fls. 546	R\$ 192.671,57 (Out/2022)	Proc. nº 1039820-69.2001.8.26.0100	Cristiane Aparecida Coelho Ferreira e Marcelo de Santana Ferreira





Fls. 651/652	Fls. 666	R\$ 1.981.167,01 (Dez/2022)	Proc. nº 0016780- 66.2020.8.26.0405	Carmem Ivone Andrade Barbiero
Fls. 737	Fls. 738	R\$ 1.780.818,22 (Jan/2023)	Proc. nº 0002812- 32.2021.8.26.0405	Jane Alencar Figueiredo
Fls. 742	Fls. 754	R\$ 1.731.590,44 (Fev/2023)	Proc. nº 0184911- 32.2009.8.26.0100	Michel Espósito
Fls. 900/901	Fls. 905	R\$ 552.074,42 (Mai/2023)	Proc. nº 0005477- 21.2021.8.26.0405	Fideles Alves da Silva
Fls. 934	-	R\$ 522.976,39 (Jun/2023)	Proc. nº 0003564- 74.2023.8.26.0068	Marta Regina Silva
Fls. 1042/1043	Fls. 1045	R\$ 410.437,41 (Jun/2023)	Proc. nº 0031797- 79.2019.8.26.0405	Joice Gioielli
Fls. 1058/1061	Fls. 1062	R\$ 424.931,08 (Nov/2023)	Proc. nº 0006968- 29.2022.8.26.0405	Claudinei Castro

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 9.961.000,00 (Jun/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 331/368 e Esclarecimento às fls. 523/525 – Homologação às fls. 546).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 10.732.893,00 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 60.080,91 (Ago/2024 – Fls. 1100/1101).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **25 de outubro de 2024, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **28 de outubro de 2024, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **28 de outubro de 2024, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **26 de novembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).





04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de





interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 09 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. LIEGE GUELDINI DE MORAES
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

