

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.654.313/0001-08; **bem como do CONDOMINIO RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO.**

A Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/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 do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **ANTÔNIO CÉSAR ALVES e Outra** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA - Processo nº 0003841-54.2013.8.26.0161**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 09/10/2026 às 14:30h** e se encerrará **dia 13/10/2026 às 14:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 13/10/2026 às 14:31h** e se encerrará no **dia 03/11/2026 às 14:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: ÁREA DE 145,258m², CORRESPONDENTE AO SOBRADO Nº 375 DA MATRÍCULA Nº 46.411 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: (descrição conforme fls. 827 do laudo de avaliação). (Não Construído) Residência-sobrado n 375, tipo 2: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, que confrontará, pela frente com a via de circulação 1, pelo lado direito com a residência-sobrado n. 374, pelo lado esquerdo com a residência-sobrado n. 376; e pelos fundos com a área verde. Terá área privativa real de 105,800m² (sendo 72,000m² privativa coberta, e 33,800m² privativa descoberta, referente ao quintal e a área de serviço, bem como ao recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um automóvel de porte médio padrão nacional); área comum real de 39,458m² (sendo 0,165m² coberta e 39,293m² descoberta, referente às vias de circulação interna e às áreas verdes); totalizando a área real da unidade 145,258m², 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%. **Consta na Av.07 desta matrícula** a preservação de área verde com 6.000 m. **Consta na Av.349 e 357 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00107785920198260100, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por RAQUEL RIVERA SOLDERA contra COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA- EM LIQUIDAÇÃO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.352 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 3202013, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de

Diadema/SP, requerida por ANTONIO CESAR ALVES contra COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA- EM LIQUIDAÇÃO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.355 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00004879220218260564, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP, requerida por ANTONIO CESAR ALVES contra COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA- EM LIQUIDAÇÃO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 522.002.138-000 - ÁREA MAIOR (Conf. Av.02).

Consta às fls. 809 do laudo de avaliação que o imóvel está situado à Rua Felipe Camarão nº 40, Residencial-sobrado n. 375 (não construído), Residencial Mirante de São Bernardo Bairro Demarchi São Bernardo do Campo/SP.

Consta às fls. 827 e 830 do laudo de avaliação que o terreno não possui qualquer edificação existente, tratando-se de área em aclave acentuado (barranco), desprovida de infraestrutura básica, inexistindo no local arruamento implantando; rede de abastecimento de água; rede de energia elétrica; rede de esgoto; drenagem; qualquer outra benfeitoria ou infraestrutura urbana mínima. Consta ainda, que para efeito de avaliação foi considerada a Área Privativa de 145,258m, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 227.000,00 (Duzentos e vinte e sete mil reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 146.132,25 (agosto/2026).

São Paulo, 04 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral
Juíza de Direito