



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1070499-27.2016.8.26.0100/01**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**
 Exequente: **Fabio Eloy Hendel**
 Executado: **Habitat Cooperativa Habitacional**

Justiça Gratuita

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução movida por FABIO ELOY HENDEL em face de HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL, PROCESSO Nº 1070499-27.2016.8.26.0100/01

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I de Santana da Comarca de São Paulo/SP, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, matriculado na JUCESP sob n.º 1061, com escritório na Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.giordanoleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1) PROCESSO Nº. 1070499-27.2016.8.26.0100/01 – CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

2) EXEQUENTE: FABIO ELOY HENDEL (CPF 115.064.008-17)

EXECUTADO: HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL (CNPJ: 02.244.072/0001-00)

TERCEIROS INTERESSADOS: MATHEUS DA SILVA MOREIRA (CPF: 235.186.588-08)

TERCEIROS INTERESSADOS: VITÓRIA REIS VIANA MOREIRA (CPF: 486.819.178-03)

3) DATAS E HORÁRIOS: 1º Leilão no dia 22/10/2025 a partir das 14:00 horas e se encerrará dia 24/10/2025 às 14:00 horas, quando 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 **24/10/2025 a partir das 14:01 horas e se encerrará no dia 14/11/2025 às 14:00 horas**, quando serão aceitos lances com no **mínimo 60% (sessenta por cento) da avaliação**, exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, em até 15 minutos após o encerramento do 2º (segundo) leilão, com duração de 01:00 (uma) hora. Durante a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 269.247,91 (duzentos e sessenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos), em setembro de 2021, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 77. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a cargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM: A parte ideal referente a 28 (vinte e oito) lotes que possuem, cada um, 4,50m de frente e 14,25m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de terreno de cada lote de 64,125m², encerrando a área total de 1.795,50m², equivalente a 1,5044% do imóvel com a seguinte descrição: *Um imóvel com a área remanescente de 119.270,23, situado no lugar denominado "Lavras", no Bairro Fortaleza, perímetro urbano deste distrito, o qual assim se descreve: Inicialmente, partimos do marco nº 1, sito na confluência das propriedades de sucessores de Antônio José Patrício, esta propriedade e cerca do DER. Daí percorrendo 244,00ms pela cerca, no sentido Guarulhos (Nazaré Paulista a Guarulhos), atingimos o marco nº 02; daí com rumo de 50° 24'SE e percorrendo 155,03ms em confrontação com terras de propriedade de Américo Augusto Patrício (sucessor de Antônio José Patrício), atingiremos o marco nº 3, sito a beira de um córrego existente na confluência com terras de sucessores de Natal Avena; daí seguindo em mais ou menos 376,00ms, até atingirmos o marco nº 4, em confrontações com sucessores de Natal Avena; daí seguindo mais ou menos 126,00ms, pelo córrego em confrontação com Loteamento Soberana, atingiremos o marco nº 5; daí mais ou menos 122,00ms atingiremos o marco nº 6, em confrontação com Armando Junqueira. Daí seguindo mais ou menos 33,50ms pelo córrego em confrontação com Nelson Augusto, atingiremos o marco nº 07, deste marco, com rumo de 60° 55'NW e percorrendo 538,00ms em confrontação com sucessores de Antônio José Patrício, atingiremos o marco nº 1, nosso ponto inicial de partida. OBS.: Conforme AV. 30, parte do imóvel foi usucapida correspondente a área de 80,77m²; Conforme avaliação, os lotes encontra-se localizado na Estrada Guarulhos – Nazaré, nº 6.218, Residencial Bosques de São João, Rua Nove, s/nº, Bairro Jardim Cumbica, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo. O acesso é fácil e direto pela Estrada Guarulhos – Nazaré, nº 6.218 e pela Rua Nove. **Imóvel matriculado sob o nº 36.808, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.***

6) AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL: R\$ 1.160.000,00 (um milhão, cento e sessenta mil reais), em junho de 2025. Atualizado para R\$ 1.166.853,95 (um milhão, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos), em agosto de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.1) LANCE MÍNIMO (2º Leilão): R\$ 700.112,37 (setecentos mil, cento e doze reais e trinta e sete centavos).

7) DEPOSITÁRIO(A): Habitat Cooperativa Habitacional.

8) ÔNUS: Consta Penhora nos autos nº 0023576-39.2011.8.26.0001, em favor de REGINA APARECIDA DE SOUZA MELO, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP; Penhora nos autos nº 127/2010, em favor de MARCIO KOJI NAKAMURA, em trâmite na 8ª Vara Cível de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 0011506-53.2018.8.26.0224, em favor de EURIDES PEREIRA, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 1003234-58.2015.8.26.0224, em favor de RODRIGO MACIEL SILVA, em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarulhos/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000867-11.2016.5.02.0009, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

favor de CLÁUDIO LUIZ, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 1031398-67.2014.8.26.0224/01, em favor de RAQUEL MANTOVANI, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 0082655-30.2017.8.26.0100, em favor de JOSÉ CARLOS CUSTÓDIO FERNANDES, em trâmite na 44ª Vara Cível de São Paulo/SP; Existência de Ação nos autos nº 1034452-94.2021.8.26.0224, em favor de ANA LUCIA BRAZ DOS SANTOS, em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP; Existência de Ação nos autos nº 1040512-83.2021.8.26.0224, em favor de JAIME DE ANDRADE REIS, em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 0047239-80.2012.8.26.0001, em favor de JAIRO PEREIRA DE SOUZA, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP; Penhora nos autos nº 1024922-76.2015.8.26.0224, em favor de FLAVIANA MARTINS MORENO RAMOS, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 0006255-72.2017.8.26.0003, em favor de DALVA ESTEVAM DE OLIVEIRA, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara/SP; Penhora nos autos nº 0015810-27.2020.8.26.0224, em favor de FLÁVIO MOTA DE ALMEIDA, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 0051516-28.2007.8.26.0224, em favor de SOLANGE SIGNOR, em trâmite na 8ª Vara Cível do foro de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 0006817-82-2020.8.26.0001, em favor de FELINTO CARMONA DE OLIVEIRA, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP; Penhora nos autos nº 0022147-82.2021.8.26.0002, em favor de MOACIR LOPES GIMENEZ, em trâmite na 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP; Penhora nos autos nº 0005468-49.2017.8.26.0001, em favor de THATIANE AVELINO SILVA, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional I de Santana/SP; Penhora nos autos nº 0124682-15.2009.8.26.0001, em favor de ADILSON FIRMINO DE LIMA E OUTRA, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP; Indisponibilidade nos autos nº 1001304-69.2023.5.02.0021, em favor de APARECIDA DE ARAUJO DANTAS DA SILVA, em trâmite na 21ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

11) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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.

12) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.giordanoleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao TERCEIRO, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

13) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob nº 1061, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

14) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.giordanoleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

15) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.giordanoleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

16) PAGAMENTO: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

17) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

18) ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

19) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

20) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devida à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devida à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alves, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

21) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitante.

22) LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

23) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

24) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@giordanoleiloes.com.br.

25) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

26) CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

27) INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL** na pessoa de seu Representante Legal, Terceiro Interessados: **MATHEUS DA SILVA MOREIRA, VITORIA REIS VIANA MOREIRA**; bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.giordanoleiloes.com.br**. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 29 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alves, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP

02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min