

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. (CNPJ: 06.120.096/0001-08), INSTITUTO EDUCACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO IESP (CNPJ: 63.083.869/0001-67), CLAUDIA APARECIDA PEREIRA (CPF: 051.715.248-74), JOSÉ FERNANDO PINTO DA COSTA (CPF: 780.031.488-04), STEPHANO BRUNO PINTO DA COSTA (CPF: 337.655.728-45), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1041408-18.2018.8.26.0100, em trâmite na 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP, movida por FIDC BRASIL PLURAL RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP (CNPJ: 21.397.715/0001-08).**

O Dr. Mario Chiuvite Júnior, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do Código de Processo Civil, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Prédio nºs 116, 120 e 124, situado na rua Conselheiro Crispiniano, no 7º Subdistrito Consolação, e seu respectivo terreno, que mede 21,80m de frente para a citada rua, por 41,55m da frente aos fundos, de ambos os lados; e 21,80m nos fundos, de forma retangular, confrontando, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com os nºs 102, 108 e 108-A da rua Conselheiro Crispiniano e parte da lateral do prédio nº 70 da rua Coronel Xavier de Toledo; do lado esquerdo com o nº 140 da rua conselheiro Crispiniano, e aos fundos com parte dos nºs 28 a 60 da Rua Coronel Xavier de Toledo **Contribuinte nº 006.025.0029.1. Matrícula nº 82.754 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. BENFEITORIAS:** Conforme avaliação de fls. 511 idealizou-se um empreendimento hipotético com edifícios de 5 (cinco) andares. Ao todo, haveria 1.024 apartamentos, com área privativa média de 60,75 m² por unidade. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 82754, conforme **R.10 (01/02/2012)**, Alienação fiduciária em favor Fundação Petrobrás de Seguridade Social - PETROS. **Av.11 (03/03/2017)**, UNIESP - União das Instituições Educacionais do Estado de São Paulo Ltda. alterou sua denominação social para Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda. **Av.18 (19/03/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 5001798-21.2020.4.03.6100, 5ª Vara Cível. **Av.20**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 1000242-73.2018.5.02.0019, 19ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.21 (16/12/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 0000275-10.2014.5.02.0023, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av.22 (17/03/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 000279-22.2019.5.09.0041, 24ª Vara do Trabalho de Curitiba. **Av.23 (18/06/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 00635360-52.2004.4.03.6182, 7ª Vara Execuções Fiscais. **Av.24 (18/06/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 0010487-64.2017.5.15.0107, Vara de Trabalho de Olímpia. **Av.26 (08/10/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 0011280-79.2021.5.15.0004, 1ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto. **Av.27 (29/11/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 0000122-85.2019.4.03.6124, 1ª Vara Federal de Jales. **Av.30 (25/02/2022)**, Penhora Exequenda. **Av.31 (21/03/2022)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 5000211-87.2010.8.24.0023, 6ª Vara Cível Santa Catarina - SC. **Av.32 (12/05/2022)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 0010155-412021.5.03.0156, Vara do Trabalho de Frutal. **Av.34 (2/05/2022)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 1000825-192019.5.02.0053, Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.37 (19/07/2022)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 00106265-72.2021.5.03.0156, Vara do Trabalho de Frutal - MG. **Av.40 (06/02/2023)**, os direitos sobre o imóvel foram arrolados pela Receita Federal. **Av.47 (10/10/2023)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 0011225-10.2019.5.15.0066, 3ª Vara do Trabalho de

Ribeirão Preto. **Av.49 (11/03/2024)**, Indisponibilidade de Bens de Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda, Processo nº 000043-17.2019.5.09.0663, 04ª Vara do Trabalho de Londrina.

**OBS<sup>1</sup>:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$1.313.500,30 até 18/03/2024 e dívida ativa no valor de R\$13.999.703,34, totalizando R\$15.313.203,64 até 18/03/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Referente aos direitos creditórios de titularidade Petros foram cedidos em 18.04.2016 ao Fundo exequente, nos termos do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças, às fls. 188/204 e 205/211 dos autos da Ação de Execução, por meio do qual a Petros cedeu ao Fundo a integralidade dos direitos creditórios e as garantias constituídas, o que inclui a alienação fiduciária sobre o imóvel que irá a leilão.

**OBS<sup>3</sup>:** Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

**OBS<sup>4</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 38.192.430,00 (trinta e oito milhões, cento e noventa e dois mil, quatrocentos e trinta reais) (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a data da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/05/2024 às 14h10min, e termina em 07/05/2024 às 14h10min; 2ª Praça começa em 07/05/2024 às 14h11min, e termina em 27/05/2024 às 14h10min.**

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA** -Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).

**5 - PAGAMENTO** -O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

**6 - DO INADIMPLEMENTO** -Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for

o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**10 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA., INSTITUTO EDUCACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO IESP, CLAUDIA APARECIDA PEREIRA, JOSÉ FERNANDO PINTO DA COSTA, STEPHANO BRUNO PINTO DA COSTA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora deferida em 04/12/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 de março de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**MARIO CHIUVITE JÚNIOR**  
**JUIZDE DIREITO**