

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **COFLEX PROMOTORA DE VENDAS E SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.- EPP** (CNPJ: 09.128.818/0001-69), **CLÁUDIO ASSIS DE ALMEIDA** (CPF: 007.615.188-35), coproprietária **CARMELA APARECIDA PETRI ALMEIDA** (CPF: 042.252.828-56), credores **SOCIEDADE AGOSTINIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA - MANTENEDORA DO COLÉGIO AGOSTINIANO SÃO JOSÉ II** (CNPJ: 60.485.935/0006-41), **ANA CRISTINA LUCENA FERNANDES** (CPF: 291.012.188-75), **GILSON PONTES FRANCO - ESPÓLIO** (CPF: 064.472.798-53), **CHRISTIAN ARAUJO BARBOSA** (CPF: 212.789.058-20), **GILSON ALVES RAMOS** (CPF: 309.562.930-34), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **OFÍCIO EMPRESARIAL ASSESSORIA CONTABEL LTDA.** (Sem Qualificação), **DOMINGOS SILVA DOS SANTOS** (CPF: 266.059.478-35), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1043196-43.2013.8.26.0100**, em trâmite na **33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS NPL II** (CNPJ: 29.292.312/0001-06), **GILSON ALVES RAMOS** (CPF: 309.562.930-34).

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - UMA ÁREA DE TERRAS, com a denominação de, Sítio Nossa Senhora Aparecida, no bairro do converto, em Sabaúna, deste município e comarca, tendo o terreno em seu todo a área de 48.40m², ou seja 2 alqueires, e com as seguintes confrontações; começa a 18m acima da confluência de um córrego com o Ribeirão Sabaúna, na cerca de Rede ferroviária Federal, daí seguiu em rua SW 07º 48' 00" numa distância de 286m, dividindo pelo lado direito com propriedade de Sebastião Machado Alves, deflete a esquerda com rumo NW 78º57'00" numa distância de 141,50m, dividindo pelo lado direito com Sebastião Machado Alves, deflete a esquerda da rumo sw 15º19'00" numa distância de 235,80m, dividindo pela lado direito com o propriedade do senhor José Leite, deflete a direita com o rumo SW 25º41'00" numa distância de 12,60m deflete a esquerda com rumo SW 19º17'00" numa distância de 41m até encontrar com acerca de Rede Ferroviária Federal, deflete a esquerda pela cerca de Rede Ferroviária Federal em direção ao Rio de Janeiro numa distância de 184m até encontrar o pronto o, onde tiveram início estas divisas. **Contribuinte nº 638.234.028.517.6. Matrícula nº 13.839 do 1ª CRI de Mogi das Cruzes/SP. BENFEITORIAS:** Consta na Av.5 (28/06/1991) EXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS: Para ficar constando que no imóvel objeto da presente matrícula, existe as seguintes benfeitorias 01- casa-sede de alvenaria, com chão cimentado, forro de madeira, cobertura com telhas francesas, contendo dois quartos, sala, sozinhas, banheiro, totalizando 40ms2 de área construída; 02- casas de empregados, de alvenaria, com chão cimentado, sem forro, cobertura com telhas francesas; contendo cada casa, 2 quartos, sala, cozinha e banheiro. Área total construída 40,00ms2; 01 barracão de alvenaria, com chão cimentado, cobertura com telhas francesa. Área construída: 50ms2; 01 estábulo para ordenha, com chão cimentado, cobertura de cimento amianto. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 13839, conforme **Av.9 (10/03/2015)**, Penhora do Imóvel em favor Sociedade Agostiniano de Educação e Assistência - Mantenedora do Colégio Agostiniano São José II, Processo nº 1010983-32.2014.8.26.0008, 2ª Vara Cível do Tatuapé. **Av.10 (14/04/2016)**, Penhora do imóvel em favor de Gilson Alves Ramos, Processo nº Ordem 1789-2014-070, 70a. Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.11 (23/06/2016)**, Penhora do imóvel em favor de Ana Cristina Lucena Fernandes, Processo nº 0000427-41.2015.8.02.0373, 3a. Vara do Trabalho desta comarca. **Av.12 (20/07/2020)**, Penhora do imóvel em favor de Gilson Pontes Franco - Espólio e Mary Cristina Chaud Franco de Souza, Processo nº 1087555-78.2013.8.26.0100. **Av.13 (20/07/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 1001657-67.2016.5.02.0373, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.14 (10/08/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.15 (08/03/2021)**, Retificação da Indisponibilidade de Bens da ARISP Av.14 referente ao Processo, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.16 (12/04/2021)**, Penhora Exequenda. **Av.17 (14/07/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Claudio Assis de Almeida e

Carmela Aparecida Pertri Almeida, Processo nº 0001950-87.2012.5.02.0084, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.18 (12/07/2023)**, Penhora do imóvel em favor de Christian Araujo Barbosa, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, 48ª Vara do Trabalho de São Paulo.

OBS¹: Consta na Av.2 (31/01/1983) que o imóvel objeto desta matrícula, possui atualmente a denominação especial de ESTÂNCIA SANTA MARIA. Av..3 (31/01/1983) verifica que o imóvel desta matrícula, está cadastrado naquele órgão sob nº. 638.234.028.517-6, com os seguintes dados: Área total: 4,8; área utilizada: 0,0; área aproveitável: 4,0; módulo: 5,0; nº. de módulos: 0,80; fração mínima parcelamento: 4,8; Classificações empregador Rural II-B.

OBS²: Consta do laudo de avaliação às fls. 427 que os imóveis estão situados à Est. Mun. Argemiro de Souza Melo - Sítio do Sobrado - Luiz Carlos, Mogi das Cruzes -SP, 08900-000.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$3.031.174,00 (maio/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - UM TERRENO, destacado do imóvel denominado Sítio Fernando Giaco, segunda gleba, sendo terreno composto de parte do lotes 30 (trinta), nas proximidades da Estação de Luiz Carlos, zona rural do distrito de Sabaúna, deste município, com a área de 40.992,00m². ou 4,09ha., com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco de ferro Z, cravado à margem esquerda da Estrada Municipal, daí segue confrontando com o remanescente do lote 29 de Dasidério Penink, hoje de Alencar Nunes da Silva, com o rumo 58º06' Noroeste, até encontrar o marco R, cravado na extensão de 317,08 metros; daí defletindo 93º30' à direita, segue 8º24' Noroeste, confrontando com o lote 28 de Martinho Giaco e Alfonso Zapilo, até encontrar o marco 5, cravado nunca extensão de 128,03 metros; daí defletindo 86º 80' a direita segue com 85º 6' Sudeste confrontando com o lote 31 de Serafim Adorno, até encontrar o marco Z1, daí defletindo à direita, segue reta, nunca distância de 128,69 metros e com rumo de 11º41' Sudeste, até o marco Z, ponto inicial da descrição, confrontando com o remanescente do lote 30 de Paulo Sergio Sposito.- **Contribuinte nº 630.234.028.525. Matrícula nº 19.414 do 1ª CRI de Mogi das Cruzes/SP.** **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 19414, conforme **Av.4 (14/04/2016)**, Penhora do imóvel em favor de Gilson Alves Ramos, Processo nº Ordem 1789-2014-070, 70a. Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.5 (20/07/2020)**, Penhora do imóvel em favor de Gilson Alves Ramos - Espólio, Processo nº 1087555-78.2013.8.26.0100. **Av.6 (20/07/2020)**, Indisponibilidade de bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 1001657-67.2016.5.02.0373, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.7 (10/08/2020)**, Indisponibilidade de bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.8 (08/03/2021)**, Retificação da Indisponibilidade da ARISP de bens da Av.07, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.9 (12/04/2021)**, Penhora Exequenda. **Av.10 (18/05/2021)**, Penhora do Imóvel em favor do Banco Bradesco S/A, Processo nº 1105118-85.2013.8.26.0100, 38a. Vara Cível do Foro Central da Capital. **Av.11 (14/07/2021)**, Indisponibilidade de bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 0001950-87.2012.5.02.0084, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.12 (03/10/2022)**, Penhora do imóvel em favor de Christian Araujo Babosa, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, 48a. Vara do Trabalho de São Paulo.

OBS¹: Consta na Av.1 (07/12/1982) que o imóvel desta matrícula possui a denominação de ESTÂNCIA SANTA MARIA.

OBS²: Consta às fls. 727 do laudo de avaliação que o imóvel objetos desta avaliação estão situados à Est. Mun. Argemiro de Souza Melo - Sítio do Sobrado - Luiz Carlos, Mogi das Cruzes -SP, 08900-000.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.820.397,00 (maio/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - UM TERRENO RURAL, situando no distrito de Luiz Carlos município de Guararema, desta Comarca, com a área de 33,137, 50m². ou 1,369 alqueires, ou 3,313ha., com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco A, cravado no alinhamento da Estrada de Rodagem Municipal, Juno a divisa de Paulo Sergio Spasito, e daí segue em reta nunca distância de 176,00 metros e o rumo de 78º57'00" NW, até o marco 8, confrontando com Paulo Sergio Sposito; daí deflete à esquerda e segue em reta nunca distância de 194,00 metros e o rumo de 07º

48'00 SW até o marco C, confrontando com Alencar Nunes da Silva; daí atravessa a Estrada de Rodagem Municipal, numa distância de 6,00 metros até o marco D, daí continua em reta nunca distância de 86,00 metros e o rumo de 07º 48'00" SW até o marco E, daí deflete a esquerda e segue acompanhando a cerca de arame farpado de R.F.F.S.A., numa distância de 188,00 metros até o marco F. confrontando com a faixa de domínio da R.F.F.S.A., daí deflete a esquerda e segue em reta, por cerca de arame farpado, nunca distância de 44,50 metros e o rumo de 37º26'00" NW até o marco G confrontando com o Paulo Sergio Sposito; daí atravessa a Estrada de Rodagem Municipal, numa distância de 158,50 metros até o marco A, que é o ponto inicial da descrição dessas divisas. **Contribuinte nº 638.145.008.907.4. Matrícula nº 19.415 do 1ª CRI de Mog das Cruzes/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 19415, conforme **Av.6 (08/08/2014)**, Penhora do imóvel em favor de Ofício Empresarial Assessoria Contábil Ltda, Processo nº 0019427-08.2013.8.26.0008, 2a. Vara Cível do Tatuapé. **Av.7 (20/07/2020)**, Penhora do imóvel em favor de Gilson Pontes Franco - Espólio, Processo nº 1087555-75.2013.8.26.0100. **Av.8 (20/07/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 1001657-67.2016.5.02.0373, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.9 (10/08/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.10 (08/03/2021)**, Retificação da Indisponibilidade de Bens da ARISP da Av.09, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.11 (12/04/2021)**, Penhora Exequenda. **Av.12 (18/05/2021)**, Penhora do imóvel em favor do Banco Bradesco S/A, Processo nº 1105118-85.2013.8.26.0100, 38a. Vara Cível da Capital. **Av.13 (14/07/2021)**, Indisponibilidade de Bens de Claudio Assis de Almeida, Processo nº 0001950-87.2012.5.02.0084, TST Tribunal Regional do Trabalho. **Av.14 (02/03/2022)**, Penhora do Imóvel em favor de Domingos Silva dos Santos, Processo nº 1001657-67.2016.5.02.0373, 3a. Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes. **Av.15 (03/10/2022)**, Penhora do Imóvel em favor de Christian Araujo Barbosa, Processo nº 0002366-32.2013.5.02.0048, 48a. Vara do Trabalho de São Paulo.

OBS¹: Consta na Av..03 (07/12/1982) que o imóvel desta matrícula, está cadastrado naquele órfão nº. 638.145.008.907-4, com os seguintes dados: área total: 3,3; área utilizada: 2,6; área aproveitável: 2,6; módulo: 7,0; nº. dos módulos: 0,37; fração mínima de parcelamento: 3,3; Classificação Empregador Rural II-B.

OBS²: Consta às fls. 727 do laudo de avaliação que o imóvel objetos desta avaliação estão situados à Est. Mun. Argemiro de Souza Melo - Sitio do Sobrado - Luiz Carlos, Mogi das Cruzes -SP, CEP 08900-000.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.609.620,00 (maio/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 8.461.191,00 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/07/2024 às 11h10min, e termina em 30/07/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 30/07/2024 às 11h11min, e termina em 20/08/2024 às 11h10min.

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 75 % do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

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. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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 COFLEX PROMOTORA DE VENDAS E SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.- EPP, CLÁUDIO ASSIS DE ALMEIDA, coproprietária CARMELA APARECIDA PETRI ALMEIDA, bem como os credores SOCIEDADE AGOSTINIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTEÊNCIA - MANTENEDORA DO COLÉGIO AGOSTINIANO SÃO JOSÉ II, ANA CRISTINA LUCENA FERNANDES, GILSON PONTES FRANCO - ESPÓLIO, CHRISTIAN ARAUJO BARBOSA , GILSON ALVES RAMOS, BANCO BRADESCO S/A, OFÍCIO EMPRESARIAL ASSESSORIA CONTABEL LTDA., DOMINGOS SILVA DOS SANTOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 11/12/2020, 11/12/2020, 11/12/2020 respectivamente. 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, 12 de junho de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

DOUGLAS IECCO RAVACCI
JUIZ DE DIREITO