



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM**  
 Praca Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11)  
 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp2vemp@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: **1010425-36.2018.8.26.0100**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996) - Sentença arbitral (artigo 515, inciso VII, CPC)**  
 Requerente: **Sociedade Agostiniana de Educação e Assistência - Colégio Agostiniano Mendel**  
 Requerido: **Francisco Carlos de Araujo Coelho**

Tramitação prioritária

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU FRANCISCO CARLOS DE ARAUJO COELHO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996) - Sentença arbitral (artigo 515, inciso VII, CPC) movida por SOCIEDADE AGOSTINIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA - COLÉGIO AGOSTINIANO MENDEL em face de FRANCISCO CARLOS DE ARAUJO COELHO, PROCESSO Nº 1010425-36.2018.8.26.0100**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). GUILHERME DE PAULA NASCENTE NUNES, na forma da Lei, etc.

**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** - Lote número 31, localizado no Condomínio Residencial Portal das Hortênsias, situado na Estrada Municipal do Mingu nº 1700, Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 289,52m², área comum de uso condominial proporcional de 267,47m², totalizando uma área de 556,99m², à qual foi atribuída a fração ideal de 0,3455% relativamente às partes comuns e ao terreno do condomínio com 161.228,61m². A Unidade possui frente para a Via de Circulação B, para a qual mede 11,96 metros, tendo nos fundos a medida de 12,05 metros, onde confronta com o Lote 69 (Matrícula 118.197); 24,01 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Via de Circulação B, olha para o imóvel onde confronta com o Lote 32 (Matrícula 118.160) e 24,20 metros, da frente aos fundos do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o Lote 30 (Matrícula 118.158). Contribuinte: (não consta). Matrícula nº 118.159 do 1ª CRI de Atibaia/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 118.159, conforme AV.02 (22/03/2023) averbação para constar penhora exequenda. **VISITAÇÃO:** Não há visitação. OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da copropriedária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a copropriedária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 1.009.256,75 (junho/2024 - Conforme Cálculo de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM

Praca Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11) 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp2vemp@tjsp.jus.br

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

Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. OBS: O valor da Avaliação Total do Imóvel é a média dos 03 anúncios publicitários juntados as fls. 440/443 dos autos, devidamente atualizado para junho/2024.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 73.916,01 (abril/2024).

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 20/09/2024 às 15h10min, e termina em 24/09/2024 às 15h10min; 2ª Praça começa em 24/09/2024 às 15h11min, e termina em 15/10/2024 às 15h10min.

**5 - 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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**6 - 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).

**7 - 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.

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O arrematante arcará com os débitos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM**  
 Praça Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11)  
 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp2vemp@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub rogados no preço da arrematação. 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.

**11 - 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.

**12 - 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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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.

Fica o executado FRANCISCO CARLOS DE ARAÚJO COELHO, seu cônjuge e coproprietária ANDREA MARIS SALES COELHO e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/02/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

**Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 12 de agosto de 2024.

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