



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tj.sp.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: **0004023-62.2023.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Magnoli Participações Ltda**
 Executado: **Colégio Ferraz Eireli - ME e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU COLÉGIO FERRAZ EIRELI – ME (CNPJ: 34.778.339/0001-35) na pessoa de seu representante legal, EDILÉIA BARBOSA FERRAZ FELIPE (CPF: 279.514.408-50), EUNICE FORTUNATO CAMPOS (CPF: 193.433.448-05), coproprietário ABIZAEL LEOPOLDO CAMPOS, por sua inventariante SANDRA EUNICE CAMPOS ALVES DIAS e herdeiros MARCOS CAMPOS, ABIZAEL LEOPOLDO CAMPOS JUNIOR, AILTON CAMPOS. (CPF: 126.868.388-41), credores PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceira interessada MARIA NORMA LOPES PASQUALINI (CPF: 255.270.888-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, **expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel movida por MAGNOLI PARTICIPAÇÕES LTDA em face de COLÉGIO FERRAZ EIRELI - ME E OUTROS, PROCESSO Nº 0004023-62.2023.8.26.0008**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). Erasmo Samuel Tozetto, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia **31/01/2025, às 14:20 horas**, e com término no dia **05/02/2025, às 14:20 horas**, a leiloeira oficial, Sra. Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744, através do portal de leilões "on-line" **www.portalzuk.com.br**, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e avaliado(s) em **R\$442.464,00 (até novembro/2024)**, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **05/02/2025, às 14:21 horas**, com término em **26/02/2025, às 14:20 horas** para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior 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) devidamente atualizado**. As condições de pagamento estão disponíveis no site acima. **Descrição do(s) bem(ns)**: Um prédio, a Rua Elpídio Gonzales, nº 82, com a área construída de 70,00m², no subdistrito Vila Matilde, e seu terreno medindo 3,50m de frente para a referida rua, por 23,50m de frente ao fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área total


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

de 82,25m², confrontando de quem da rua olha para o imóvel, pelo lado direito com o prédio nº 78, pelo lado esquerdo com o prédio nº 84 e pelos fundos com parte dos lotes 30 e 31. Contribuinte nº 14732400409. Matrícula nº 57.242 do 16º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 57242, conforme R.01(28/08/1984), Proprietários Abizael Leopoldo Campos e Eunice Fortunato Campos. Av.07(30/09/2015), Contribuinte nº 147.324.0040-9. Av.11(30/10/2019), Caução Locatícia em favor de MARIA NORMA LOPES PASQUALINI. Av.12(19/02/2024), Penhora Exequenda. OBS: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 1.527,66 até 11/12/2024. OBS: Conforme laudo de avaliação às fls., 220, o imóvel é um sobrado, composto, no pavimento térreo, por garagem coberta, sala de tv, sala de jantar, cozinha com depósito com banheiro, um pequeno quintal, já no pavimento superior, o sobrado é composto por dois dormitórios, sendo um com varanda, um banheiro, uma pequena sala utilizada como terceiro dormitório, área de serviço e um espaço gourmet com churrasqueira. O imóvel apresenta um bom acabamento em todos os cômodos, cabe esclarecer que o terceiro dormitório possui configuração atípica, pois é conjugado com o segundo, não possuindo entrada independente, poderia ser considerado também uma sala adjunta. OBS: Abizael Leopoldo Campos, coproprietário faleceu em 03/01/2021, deixando 4 filhos e um esposa. Sendo a esposa Sra. Eunice Fortunato Campos, ora executada e coproprietária. Sendo os filhos SANDRA EUNICE CAMPOS ALVES DIAS, MARCOS CAMPOS, ABIZAELE LEOPOLDO CAMPOS JUNIOR, AILTON CAMPOS. Conforme decisão de fls., 134 " Observo, ainda, com relação à intimação do coproprietário falecido ABIZAELE, que sendo a impugnante a administradora provisória do espólio, não se tendo notícia da nomeação de outro inventariante e tendo ela ingressado nos autos com a apresentação de impugnação, faz-se desnecessária a intimação dos herdeiros acerca da penhora". 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, nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "**Vistos. Fls. 269: a formalização da penhora está comprovada - fls. 204-205; ao imóvel foi atribuído o valor de R\$ 440.000,00 em outubro/2024 e sobre o imóvel existe a dívida tributária pendente de pagamento de R\$ 1.511,09, conforme certidão nos autos (fls. 286). Saliento, ainda, que na hipótese de arrematação do bem, a cota-parte do coproprietário falecido Abizael, alheios à execução, ficará reservada sobre o produto da venda, conforme já exposto pela decisão de fls. 134-135. A dívida aqui perseguida, em outubro de 2024, perfazia R\$ 675.283,41 (fls. 273). Assim, verifica-se que o imóvel penhorado não será suficiente para pagamento do débito. Contudo, tendo em vista que a execução se processa no interesse do credor, na busca pela satisfação de seu crédito, defiro a realização de praças, nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s), pela via eletrônica, nomeado desde já o(a) leiloeiro(a) DORA PLAT, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação - R\$440.000,00 em outubro de 2024 (fls. 282), devidamente atualizada pelo(a) leiloeiro(a), antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, observando-se o disposto no artigo 843 § 2º do CPC. O(a) leiloeiro(a) designado(a), que deverá estar habilitado(a) perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), fica encarregado(a) de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários, incumbindo-lhe também a publicação de editais. Fica o(a) leiloeiro(a) desde já autorizado(a) a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do(s) bem(ns), em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. Por sua vez, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito, vedado encaminhamento ao Contador Judicial para tal fim. **CERTIFIQUE** a serventia a regularidade da habilitação do(a) leiloeiro(a) ora designado(a) no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se-o(a) para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o Provimento CSM nº 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. k) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjstj.jus.br

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

também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do(a) leiloeiro(a), ficando a parte executada (quando representada nos autos) intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão. **Int." VISITAÇÃO:** Não há visitação. **DÉBITO EXEQUENDO** – R\$ 675.283,41 (agosto/2024). **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. **Dúvidas e esclarecimentos:** Com a empresa gestora do leilão eletrônico pela central de atendimento no telefone (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. Ficam os requeridos COLÉGIO FERRAZ EIRELI, EDILÉIA BARBOSA FERRAZ FELIPE, EUNICE FORTUNATO CAMPOS, coproprietário ABIZAELE LEOPOLDO CAMPOS, POR SUA INVENTARIANTE SANDRA EUNICE CAMPOS ALVES DIAS E HERDEIROS MARCOS CAMPOS, ABIZAELE LEOPOLDO CAMPOS JUNIOR, AILTON CAMPOS., bem como os credores PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceira interessado MARIA NORMA LOPES PASQUALINI, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/01/2024. Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 10 de janeiro de 2025.

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