

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **ALICE EDUCATION LTDA.** (CNPJ: 29.469.385/0001-12), na pessoa de seu representante legal; **VINICIUS SANTOS MOISES** (CPF: 336.872.478-99), seu cônjuge e coproprietária **URSULA CORREIA TRONCOSO** (CPF: 288.884.518-03), do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), bem como do credor **CONDOMÍNIO BURITI SHOPPING GUARÁ** (CNPJ: 53.330.296/0001-75), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1064357-26.2024.8.26.0100 – Ordem nº 1397/2024**, em trâmite na **27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Melissa Bertolucci, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento nº 51, tipo C, do bloco A, no 5º andar do Edifício Ouro Preto, sito à Avenida Angélica, 2.404, esquina da Rua Novo Horizonte, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área exclusiva de 139,68 m² e total de 196,48 m²; cabendo-lhe a fração ideal de 56,80 m² nas áreas comuns dos dois blocos, o coeficiente de participação de 0,01679 para efeito de despesas de condomínio e a fração ideal de 0,01679 no terreno que mede 27,89 metros de frente por 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a Rua Novo Horizonte; 3,60 metros no chanfro dessa rua com a Avenida Angélica; do lado direito mede 43,10 metros, daí faz ângulo à direita e mede 14,93 metros, daí deflete à esquerda e mede 10,03 metros, confrontando com Domingos Falcone, M. Olímpio Romeiro e Raphael Sampaio Vidal, e 44,47 metros nos fundos, confrontando com Zeferino Alves do Amaral; encerra a área de 1.737,30 m². **Contribuinte nº 011.131.0151.2** (Conforme Av. 04). **Matrícula nº 211 do 5º CRI da Capital/SP.** **OBS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 231/244, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Angélica, 2.404, Consolação, São Paulo/SP. O apartamento possui 01 (uma) vaga na garagem. Trata-se de um Apartamento de padrão Superior com elevador, que possui a idade de 61 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 211, conforme **R. 14 (26/09/2017)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A. **Av. 15 (27/06/2019) e Av. 16 (27/06/2019)**, INEFICÁCIA DE ALIENAÇÃO, para constar que foi declarada ineficaz a alienação constando no R.11 desta matrícula, bem como os demais atos registrais dele decorrentes, por fraude à execução e EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do CONDOMÍNIO BURITI SHOPPING GUARÁ, Processo nº 1000209-15.2016.8.26.0220, 4ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, em 28/04/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa.*

OBS¹: *Salvo se o processo versar sobre a execução de despesas condominiais geradas pelo imóvel arrematado, responde o arrematante por estas, ainda que anteriores à arrematação (REsp 1769443 / PR, STJ).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.144.431,08 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 144.923,29 (maio/2025 – Conforme fls. 335/336 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÃO: *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.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/06/2025 às 11h50min, e termina em 25/06/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 25/06/2025 às 11h51min, e termina em 15/07/2025 às 11h50min.

7 - 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% 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, *garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Indicarão, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, 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).*

Os lances para aquisição parcelada deverão observar rigorosamente o quanto dispõe o artigo 895, inciso II, do CPC, SENDO DEFESO AO LEILOEIRO ACEITAR LANCE APRESENTADO APÓS O INÍCIO DO CERTAME, EM DESCONFORMIDADE COM O DISPOSITIVO LEGAL SUPRACITADO.

As propostas deverão constar no sítio eletrônico, na página do certame, antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame.

O arrematante terá o prazo de até dois dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada. A comissão da gestora deverá ser depositada nos autos, no mesmo prazo (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014).

8 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 ou *prazo de até 02 (dois) dias úteis (depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada).* 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. *Nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.*

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).

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de *02 dias úteis* após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra à quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Nos termos do artigo 130, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza propter rem passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. 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.

12 - 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.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados ALICE EDUCATION LTDA., na pessoa de seu representante legal; VINICIUS SANTOS MOISES, seu cônjuge e coproprietária URSULA CORREIA TRONCOSO, o credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, bem como o credor CONDOMÍNIO BURITI SHOPPING GUARÁ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/06/2024. Dos autos constam os

Embargos à Execução nº 1015552-08.2025.8.26.0100, pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 13 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MELISSA BERTOLUCCI
JUÍZA DE DIREITO

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

27ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de funcionamento: 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo nº: **1064357-26.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Exequente: **BANCO BRADESCO S/A**
Executado: **Alice Education Ltda e outro**

MM. Juiz de Direito:Dr (a) **Melissa Bertolucci**

Vistos.

Fls. 357: Homologo o edital apresentado pelo leiloeiro às fls. 358/361.

Intime-se o leiloeiro para que dê prosseguimento aos trabalhos.

Publique-se e aguarde-se realização do leilão.

Intime-se.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

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