

**EDITAL DE LEILÃO.** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE ABRE CAMPO/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5000185-09.2020.8.13.0003. **EXEQUENTE:** SIMONE MENDES DE CARVALHO CUNHA. **EXECUTADO:** SOCIEDADE BRASILEIRA DE ENSINO SUPERIOR e outros. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: [www.marcoantoniroleiloeiro.com.br](http://www.marcoantoniroleiloeiro.com.br), onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelos telefones (31) 3024-4451 e (31) 98977-8881.

**DATA DO LEILÃO:** 13/11/2024 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 27/11/2024 no mesmo horário.

**LANCE MÍNIMO:** No 1º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem. Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta, desde que não inferior ao determinado pelo juiz, qual seja, **50% do valor de avaliação**.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel constituído por conjunto de prédios industriais e seu respectivo terreno de formato irregular, localizado na Rua Nova dos Portugueses, 351 (antigo19-B), Chora Menino, São Paulo/SP, com limites e confrontações de acordo com a matrícula. **AVALIAÇÃO:** R\$ 24.416.148,00 (vinte e quatro milhões quatrocentos e dezesseis mil cento e quarenta e oito reais).

**ÔNUS:** Penhora Proc. 5002964-68. 2019.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-08); Penhora Proc. 5000129-73.2020.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-9); Penhora Proc. 5000018-89.2020.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-10); Penhora Proc. 5000000-68.2020.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-11); Penhora Proc. 5000956-84.2020.8.13.0003 (Referência nº 5003077-22.2019.8.13.0003) – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-12); Penhora Proc. 5003015-79.2019.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-13); Penhora Proc. 5000958-54.2020.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-14); Penhora Proc. 5001277-22.2020.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-15); Penhora Proc. 5005436-35.2020.8.13.0479 – Unidade Jurisdicional – 2º JD da Comarca de Passos/MG (AV-16); Penhora Proc. 5002998-43.2019.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-17); Penhora Proc. 5003001-95.2019.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-18); Penhora destes autos (AV-19); Penhora Proc. 5002993-21.2019.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-20); Penhora Proc. 5002882-30.2020.8.13.0479 – Unidade Jurisdicional – 1º JD da Comarca de Passos/MG (AV-21); Penhora Proc. 5001730-17.2020.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-22); Penhora Proc. 5000441-49.2020.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-23); Penhora Proc. 5002990-66.2019.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-24); Penhora Proc. 5000902-21.2020.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-25); Penhora Proc. 5001231-33.2020.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e

Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-26); Penhora Proc. 5000268-16.2020.8.13.0394 – Unidade Jurisdicional da Comarca de Manhuaçu/MG (AV-27); Penhora Proc. 5000395-60.2020.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-29); Penhora Proc. 5003081-59.2019.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-30 e AV-31); Penhora Proc. 5000275-17.2020.8.13.0003 – 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-32); Penhora Proc. 5002968-08.2019.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-33); Penhora Proc. 5000817-46.2020.8.13.0355 – Juizado Especial da Comarca de Jequeri/MG (AV-34); Indisponibilidade Proc. 0001911-05.2020.8.16.0041 – Juizado Especial Cível de Alto Paraná/PR (AV-36); Indisponibilidade Proc. 0001912-87.2020.8.16.0041 – Juizado Especial Cível de Alto Paraná/PR (AV-37 e AV-38); Penhora Proc. 5000001-53.2020.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-39); Penhora Proc. 5000721-20.2020.8.13.0003 – 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Abre Campo/MG (AV-40); Penhora Proc. 5005424-19.2019.8.13.0394 – Unidade Jurisdicional da Comarca de Manhuaçu/MG (AV-41); Penhora Proc. 5000854-53.2020.8.13.0394 – Unidade Jurisdicional da Comarca de Manhuaçu/MG (AV-42); Penhora Proc. 5000368-68.2020.8.13.0394 – Unidade Jurisdicional da Comarca de Manhuaçu/MG (AV-43); Penhora Proc. 0010188-20.2021.8.26.0001 – 1ª Vara Cível do Foro Regional I Santana/SP (AV-44); Penhora Proc. 5005819-11.2019.8.13.0394 – Unidade Jurisdicional da Comarca de Manhuaçu/MG (AV-45); Penhora Proc. 0033514-56.2019.8.16.0001 – 3ª Vara Cível de Curitiba/PR (AV-46); Penhora Proc. 5000005-81.2020.8.13.0394 – Unidade Jurisdicional da Comarca de Manhuaçu/MG (AV-47); Penhora Proc. 5000087-15.2020.8.13.0394 – Unidade Jurisdicional da Comarca de Manhuaçu/MG (AV-48); Indisponibilidade Proc. 0000565-15.2021.8.16.0128 – Juizado Especial Cível de Paranaity/PR (AV-49); Penhora Proc. 5000002-80.2020.8.13.0377 – Juizado Especial da Comarca de Lajinha/MG (AV-50); Penhora Proc. 5000493-87.2020.8.13.0377 – Juizado Especial da Comarca de Lajinha/MG (AV-51); Penhora Proc. 1000394-34.2023.5.02.0056 – 56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP (AV-53); Penhora Proc. 5000256-58.2020.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-54); Penhora Proc. 5000253-06.2020.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-55); Penhora Proc. 5000176-94.2020.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-56); Penhora Proc. 5000117-09.2020.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-57); Penhora Proc. 5000029-68.2020.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-58); Penhora Proc. 5000002-85.2020.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-59); Penhora Proc. 5001310-93.2019.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-60); Penhora Proc. 5001298-79.2019.8.13.0440 – Juizado Especial da Comarca de Mutum/MG (AV-61); Penhora Proc. 0001170-82.2021.8.26.0515 – Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Rosana/SP (AV-62); Penhora Proc. 1020443-47.2017.8.26.0005 – 4ª Vara Cível do Foro Regional V - São Miguel Paulista/SP (AV-63); Penhora Proc. 0010726-45.2020.8.26.0224 – 8ª Vara Cível Central da Comarca de Guarulhos/SP (AV-64).

**MATRÍCULA:** 9.322 no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.  
**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 18/09/2024.** OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

**FORMA DE PAGAMENTO:** O leilão será aberto para pagamento à vista.

**a)** Na arrematação à vista, o valor integral deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail [juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br](mailto:juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br), **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

**b)** Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo(a) Magistrado(a) a fazê-lo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante**.

**a)** A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, independentemente da modalidade de arrematação (à vista ou parcelada) em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail [juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br](mailto:juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br), na mesma data, até às 18h00min;

**CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:** Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Resolução 236/2016 CNJ; CPC; Portaria Conjunta N° 772/PR/2018 TJMG; CTN; e Código Penal nas seguintes condições:

**1ª)** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula JUCEMG 565, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O Leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julguem necessário.

**2ª)** O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

**3ª)** Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro ([www.marcoantoniroleiloeiro.com.br](http://www.marcoantoniroleiloeiro.com.br)), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

**4ª)** Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

**5ª)** Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

**6ª)** Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

**7ª)** A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

**8ª)** Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

**9ª)** A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

**10ª)** O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**11ª)** Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens anteriormente à oferta de lances, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

**12ª)** As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

**13ª)** Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública.

**14ª)** No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação.

**15ª)** Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

**16ª)** Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

**17ª)** Encerrado o pregão do leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputa.

**18ª)** No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o Leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

**19ª)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**20ª)** Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020: “*Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação*”.

**21ª)** O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

**22ª)** Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

**23ª)** A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**24ª)** Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: “*Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa*”. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **15/10/2024**.