



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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1010542-90.2019.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996) - Sentença arbitral (artigo 515, inciso VII, CPC)**
 Requerente: **Fundação Carlos Chagas**
 Requerido: **UNIESP - União das Instituições Educacionais do Estado de São Paulo LTDA e outros**

Tramitação prioritária

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU UNIESP - UNIÃO DAS INSTITUIÇÕES EDUCACIONAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA E OUTROS, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996) - Sentença arbitral (artigo 515, inciso VII, CPC) movida por FUNDAÇÃO CARLOS CHAGAS em face de UNIESP - UNIÃO DAS INSTITUIÇÕES EDUCACIONAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA E OUTROS, PROCESSO Nº 1010542-90.2019.8.26.0100

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). Eduardo Palma Pellegrinelli, 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 04/11/2024 às 16h e encerramento em 07/11/2024 às 16h, o(a) leiloeiro(a) Alethea Carvalho Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 899, representante legal da plataforma Viva Leilões, através do portal de leilões online www.vivaleiloes.com.br, levará à pregão público 02 (dois) prédios com 5.630,37m² e 278,25m² de área construída, respectivamente, que receberam o mesmo n. 1.844 da Avenida Guarulhos (conforme Av.15 e Av. 16 da matrícula); Contribuintes 111.62.64.1044.01.000 e 111.62.64.1044.02.000; Matrícula 57.692 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; Endereço à Avenida Guarulhos, 1.844, Vila Augusta, Guarulhos/SP, CEP 07025-000, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer; **Avaliado no valor de R\$ 27.310.000,00 (outubro/2021), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (setembro/2024) corresponde a R\$ 31.692.460,10, e que será novamente atualizado nas datas dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP; Situação do imóvel: ocupado; Imissão do adquirente na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 880, parágrafo 2º, inciso I do CPC. 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. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, desde já designado o dia 07/11/2024 às 16h e encerramento em 03/12/2024 às**


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

16h, ocasião que será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, **não sendo aceito lances inferiores a 60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP). Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC). **Comissão da leiloeira:** 01% (um por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br . O adquirente/arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado. Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.” Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de alienação (art. 889, parágrafo único do CPC). O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC. **Esclarecimentos:** tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

OBSERVAÇÕES/ÔNUS:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.19: instrumento particular de locação do imóvel, firmado em 07/12/2012, entre a Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda. e o Centro de Ensino Superior de São Paulo – CESSP;
- Av.20: direito de preferência da locatária, Centro de Ensino Superior de São Paulo – CESSP, na



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

aquisição do imóvel, em caso de alienação;

- R.23: alienação fiduciária em favor do Banco Paulista S/A (obs: conforme Termo de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário e Termo de Cessão Fiduciária a fls. 306-311 dos autos, o Banco Paulista cedeu os direitos da cédula de crédito Imobiliário CCI n. 70006-7 para a Fundação Carlos Chagas);

- Av.28: indisponibilidade oriunda do processo n. 0000122-85.2019.4.03.6124, perante a 1ª Vara Federal de Jales/SP;

- Av.29: indisponibilidade oriunda do processo n. 0031627-52-2018-8-26-0564, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;

- Av.30: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.31: indisponibilidade oriunda do processo n. 0011043-87.2019.5.15.0142, perante a Vara do Trabalho de Taquaritinga/SP;

- Av.32: indisponibilidade oriunda do processo n. 5001798-21.2020.4.03.6100, perante a 1ª Vara Cível Federal de São Paulo/SP;

- Av.33: indisponibilidade oriunda do processo n. 1000249-73.2018.5.02.0081, perante a 81ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.34: indisponibilidade oriunda do processo n. 1000242-73.2018.5.02.0019, perante a 19ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.35: indisponibilidade oriunda do processo n. 0000275-10.2014.5.02.0023, perante a 23ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.36: indisponibilidade oriunda do processo n. 0000279-22.2019.5.09.0041, perante a 21ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR;

- Av.37: indisponibilidade oriunda do processo n. 0063536-05.2004.4.03.6182, perante a 7ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.38: indisponibilidade oriunda do processo n. 0010487-64.2017.5.15.0107, perante a Vara do Trabalho de Olímpia/SP;

- Av.39: indisponibilidade oriunda do processo n. 0031627-52.2018.8.26.0564, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;

- Av.40: indisponibilidade oriunda do processo n. 0011280-79.2021.5.15.0004, perante a 1ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP;

- Av.41: indisponibilidade oriunda do processo n. 0000122-85.2019.4.03.6124, perante a 1ª Vara Federal de Jales/SP;

- Av.42: indisponibilidade oriunda do processo n. 0000672-12.2019.5.05.0023, perante a 23ª Vara do Trabalho de Salvador/BA;

- Av.43: indisponibilidade oriunda do processo n. 0000653-73.2018.5.05.0012, perante a 12ª Vara do Trabalho de Salvador/BA;

- Av.44: indisponibilidade oriunda do processo n. 5000211-87.2010.8.24.0023, perante a 1ª Vara de Cumprimentos de Sentença Cíveis e Execuções Extrajudiciais da Comarca de Florianópolis/SC;

- Av.45: indisponibilidade oriunda do processo n. 0010155-41.2021.5.03.0156, perante a Vara do Trabalho de Frutal/MG;

- Av.46: indisponibilidade oriunda do processo n. 0000608-64.2017.5.05.0025, perante a 25ª Vara do Trabalho de Salvador/BA;

- Av.47: indisponibilidade oriunda do processo n. 1000825-19.2019.5.02.0053, perante a 53ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.48: arrolamento de bens pela Receita Federal, oriundo do processo administrativo n. 19515.720626/2016-30, perante a Delegacia da Receita Federal do Brasil de Limeira/SP;

- Av.49: indisponibilidade oriunda do processo n. 0010626-57.2021.5.03.0156, perante a Vara do



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

Trabalho de Frutal/MG;

- Av.50: indisponibilidade oriunda do processo n. 0010843-28.2021.5.03.0180, perante a Vara do Trabalho de Santa Luzia/MG;

- Av.51: indisponibilidade oriunda do processo nº 0010247-57.2023.5.15.0142, movido por Igor Cruz Malaspina em face de Instituto Educacional do Estado de São Paulo - IESP e outros perante a Vara do Trabalho de Taquaritinga/SP;

- Av.52: indisponibilidade oriunda do processo nº 0011225-10.2019.5.15.0066, perante a 3ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP;

- Av.53: indisponibilidade oriunda do processo nº 0000433-17.2019.5.09.0663, movido perante a 4ª Vara do Trabalho de Londrina/PR;

- Av.54: indisponibilidade oriunda do processo nº 5070241-36.2023.4.02.5101, movido perante a 5ª Vara de Execuções Fiscais da Seção Judiciária do Rio de Janeiro/RJ;

- Av.55: indisponibilidade oriunda do processo nº 0100548-21.2021.5.01.0074, perante a 74ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ;

- Av.56: indisponibilidade oriunda do processo nº 0010556-40.2021.5.03.0156, perante a Vara do Trabalho da Comarca de Frutal/MG;

- Av.57: indisponibilidade oriunda do processo nº 1001183-56.2021.5.02.0362, perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Mauá/SP.

b) de acordo com informação obtida em 10/09/2024 perante o site da Prefeitura de Guarulhos, constam os seguintes débitos pertinentes aos imóveis abaixo identificados:

- inscrição imobiliária nº 111.62.64.1044.01.000: R\$ 1.976.483,55;

- inscrição imobiliária nº 111.62.64.1044.02.000: R\$ 277.942,74.

c) de acordo com o laudo pericial constante dos autos (fls. 657-698, datado de 14/10/2021 e esclarecimentos a fls. 730-733), trata-se de um imóvel comercial composto por 6 blocos de construções (prédios e galpões) totalizando 5.908,62m² de área construída em terreno de 7.670m², sendo 32,50m de frente para Avenida Guarulhos e 236m de profundidade; a vistoria teve início pela entrada na Avenida Guarulhos, estacionamento e, imediatamente no Bloco 01 o qual é um prédio comercial com 4 pavimentos com salas de aulas e laboratórios; trata-se de uma estrutura em concreto aparente e fechamentos em vidro. Apresenta piso cerâmico e iluminação fluorescente; o Bloco 02 é um galpão abandonado em estrutura de alvenaria, sem telhado; os Blocos 03, 04, 05 e 06 são construções em estado regular com salas de aulas e laboratórios; trata-se de galpões em estrutura de alvenaria, piso cerâmico e iluminação fluorescente; o vistoriador percorreu todos os blocos até acessar a outra frente do imóvel (10m) localizada à Rua Prof. Ferreira Paulino; o imóvel é localizado na Avenida Guarulhos por onde passam linhas de ônibus, não há estações de trem ou metro próximas, a região conta com rede de água, esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo.

d) de acordo com o laudo pericial constante dos autos a fls. 2023/2065 (datado de 27/05/2024):

“(…) 5. CONCLUSÕES - De acordo com cadastro da CETESB, o imóvel avaliando é uma Área Contaminada sob Investigação (ACI).(…) Ressalta-se que o fato de a área estar contaminada não impede que atividades sejam realizadas em seu interior desde que os riscos à saúde humana sejam mitigados ou por intervenção por remediação ou por medidas de engenharia que possam ser propostas para o novo uso da área de interesse protocolizado junto ao órgão ambiental como “plano de intervenção”. Para efeito comparativo e entendimento de possíveis ações para remediação da área, utilizamos o empreendimento HELBAACO que possui os mesmos contaminantes avaliados e trata-se de uma área em monitoramento pós remediação. Para a remediação do imóvel avaliando entendemos como valor base e limitado à R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), valor este informado pelo Sr. Fernando Fernandes (diretor da BTX Ambiental) dado como estimativa da remediação realizada na área da HELBAACO. Tal comparativo pode ser



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

de extrema importância uma vez que no empreendimento da HELBAACO as metas de remediação foram alcançadas e a área está sendo utilizada para moradia de pessoas, tendo um dos cenários mais restritivos para áreas contaminadas. Cabe ressaltar que, caso a utilização do imóvel avaliando não seja para moradia e sim para uso industrial, as metas de remediação serão mais brandas e os custos para atingir estas metas tendem a ser bem menores.(...)”.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 09 de outubro de 2024.

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