

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação na **FALÊNCIA DE S/C ADMINISTRADORA PAULISTA DE CONSÓRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.725.373/0001-32, *na pessoa do Síndico: ALFREDO LUIZ KUGELMAS*, inscrito na OAB/SP sob o nº 15.335; **bem como dos proprietários dos imóveis das matrículas nºs 5.268 e 18.561: SERGIO ANTÔNIO CALÇADA PINHEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 895.312.728-91; **e sua mulher MARIA JOSE DE VAZZI PINHEIRO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 162.563.198-77; **dos coproprietários: do imóvel de matrícula: 5.268 VALTAIR DONIZETI ROBERTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 131.171.388-38; **da matrícula 18.561: PAULO ROBERTO DE VAZZI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 357.764.808-25; **e PLENNA PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.292.742/0001-48; **da proprietária do imóvel da matrícula 34.599: MARIA TEREZINHA PINHEIRO DE ABREU**, inscrita no CPF/MF sob o nº 118.360.728-80; **dos coproprietários do imóvel da matrícula 34.599: RICARDO PINHEIRO DE ABREU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 195.243.448-31; **e CHRISTIANE PINHEIRO DE ABREU**, inscrita no CPF/MF sob o nº 195.243.418-16; **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON BLANCHE**; **do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; **da PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL na pessoa do seu Procurador**; **da PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; **da PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; **da PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP na pessoa do seu Procurador**; **e da PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE MONTE ALTO/SP na pessoa do seu Procurador**.

O Dr. Adler Batista Oliveira Nobre, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** da empresa **S/C ADMINISTRADORA PAULISTA DE CONSÓRCIO LTDA - Processo nº 0516583-73.1995.8.26.0100 - Controle nº 869/2017**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS BENS - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/05/2026 às 14:00h** e se encerrará **dia 19/05/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 01 minuto para cada lote**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia**

19/05/2026 às 14:01h e se encerrará no **dia 03/06/2026 a partir das 14:00h,** **sucessivamente com intervalo de 01 minuto para cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 03/06/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 18/06/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 01 minuto para cada lote**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, que serão condicionais, devendo o pagamento ser efetuado apenas após homologação do juízo, que analisará a viabilidade e conveniência da proposta, conforme decisões de fls. 7.252 e 7.883.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumprir informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 13:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º e 2º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

DOS DÉBITOS - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no RGI competente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO - Nos Lotes cujo o valor da arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o arrematante deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial, para garantia do Juízo, o qual será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço, ou seja, 90% (noventa por cento) do valor da arrematação, deverá ocorrer em 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **Caso o valor da arrematação não exceda o valor mencionado acima**, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço da arrematação no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição dos bens de forma parcelada deverão apresentar proposta, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo, o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895, § 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ela ser analisada pelo MM. Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão, podendo ser retido o valor depositado a título de caução para participação do leilão, previsto na cláusula "DA HABILITAÇÃO" do presente edital. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões 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 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o Vendedor. Por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DE BENS: LOTE Nº 03: PARTE IDEAL (12,50%) QUE MARIA JOSE DE VAZZI PINHEIRO E SERGIO ANTÔNIO CALÇADA PINHEIRO POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 5.268 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE ALTO/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Monte Alto, no Jardim Bela Vista, consistente do lote número 27 (vinte e sete) da quadra "U", com frente para a rua 37, medindo 12,00 (doze) metros de frente por 30,00 (trinta) metros da frente aos fundos, encerrando a área de 360,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a rua 37, pelos lados com os lotes 26 e 28 e nos fundos com o lote 65, todos da mesma quadra. **Consta na Av.3 desta matrícula** a indisponibilidade dos bens de SERGIO ANTONIO CALÇADA e MARIA JOSÉ DE VAZZI PINHEIRO. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos autos da Falência supra foi arrecadada a parte ideal (12,50%) do imóvel desta matrícula.

Consta na Avaliação que o imóvel está situado na Rua Aparecido de Andrade, s/nº (do lado direito do nº 290 quem de frente vê o imóvel).

Contribuinte nº 8587.

Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 13.625,00 (treze mil, seiscentos e vinte e cinco reais) para junho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 04: PARTE IDEAL (12,50%) QUE MARIA JOSE DE VAZZI PINHEIRO E SERGIO ANTÔNIO CALÇADA PINHEIRO POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 18.561 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE ALTO/SP - IMÓVEL: Uma casa construída de tijolos, coberta de telhas com cinco cômodos internos, forrados e assoalhados e um alpendre na frente, situada nesta cidade, distrito, município e comarca de Monte Alto, a Rua Jeremias de Paula Eduardo, nº 962, e seu respectivo terreno foreiro à Prefeitura Municipal local, que mede 11 (onze) metros de frente confrontando com a referida rua, 44 (quarenta e quatro) metros de um lado, confrontando-se com uma casa geminada de propriedade de Tibério Soriani e sua mulher, 21 (vinte e um) metros do outro lado, confrontando-se com Bráz Florenzano, daí defletindo a direita na mesma confrontação numa extensão de 23 (vinte e três) metros, confrontando-se com o Dr. Antônio Mazza, e 17 (dezessete) metros, nos fundos confrontando-se com Waldomiro Haddad e outros. **Consta na Av.3 desta matrícula** a indisponibilidade dos bens de SERGIO ANTONIO CALÇADA e MARIA JOSÉ DE VAZZI PINHEIRO. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos autos da Falência supra foi arrecadada a parte ideal (12,50%) do imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 572.

OBSERVAÇÃO: Conta na Avaliação que o imóvel está localizado na R. Jeremias de Paula Eduardo, 1.594 (à esquerda do Optimum Plaza Hotel), com área de 618,00m², e que o mesmo, foi adquirido pelo proprietário do estabelecimento Optimum Plaza Hotel, e demolida a construção existente, apontada na vistoria efetuada na data de 26/06/2016. Atualmente o terreno é utilizado como estacionamento dos hóspedes do hotel.

Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 48.250,00 (quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais) para junho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 05: PARTE IDEAL (50%) QUE MARIA JOSE DE VAZZI PINHEIRO E SERGIO ANTÔNIO CALÇADA PINHEIRO POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 34.599 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 13, localizado no 1º andar, ou 2º pavimento, do Edifício Maison Blanche, situado à Rua Alberto Quatrini Bianchi nº 43, no Jardim Praiano, distrito, município e comarca de Guarujá, com a área útil de 84,48 metros quadrados, área comum de 30,20 metros quadrados, e a área total construída de 114,68 metros quadrados, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes de uso comum uma fração ideal de 5,8126%; confrontando de quem do hall de circulação olha para a unidade, pela frente com o referido hall, poço do elevador e apartamento de final "1" do respectivo andar; pelo lado direito com o hall de circulação e apartamento de final "4" do respectivo andar; pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral da construção e nos fundos com área de recuo posterior da construção. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos da falência supra, foi arrecadado o imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 3-014-001-003.

Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 241.000,00 (duzentos e quarenta e um mil reais) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Valor Total da Avaliação dos Bens: R\$ 302.875,00 (trezentos e dois mil, oitocentos e setenta e cinco reais).

São Paulo, 18 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Adler Batista Oliveira Nobre
Juiz de Direito