EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI nº 9.514/97

Edital de Leilão Público Extrajudicial, devidamente autorizado pelo credor fiduciário RTR TRANSPORTE E EVENTOS LTDA., sociedade empresaria limitada com sede nesta Capital, na Avenida Mofarrej, nº 348, conjunto 1308, bairro Vila Leopoldina – CEP: 05311-000, inscrita no CNPJ sob nº 15.225.033/0001-07, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, do 2º Tabelionato de Notas de São Paulo, 1º translado do Livro 3111, fls. 347/35, firmado na cidade de São Paulo – Capital, na Rua Baronesa de bela Vista nº 411, bairro Vila Congonhas, em 10 de agosto de 2021, no qual é denominada como devedora fiduciária CLYMA ASSESSSORIA EM EDUCAÇÃO INCLUSIVA S/S LTDA, sociedade simples limitada, com sede nesta capital, na Avenida da Ivernada, nº 234, bairro Vila Congonhas – CEP: 04612-060, inscrita no CNPJ sob nº 54.610.712/0001-51; e como intervenientes garantidores, doravante denominados apenas INTERVENIENTES: CELSO DE MARCO, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3205526-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 119.037.168-53, e sua esposa, CARMEN LYDIA DA SILVA TRUNCI DE MARCO, brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 7.204.160-2-SSP/SP, inscrita na CPF/ME sob nº 041.790.678-11, residente e domiciliados no cidade de Itanhaém/SP, na Rua Rene de Castro Thiollier nº 02, apartamento 114-B, bairro Centro – CEP: 11740-000. O imóvel com a propriedade consolidada em nome do credor fiduciário, será levado a leilão público na modalidade eletrônica on-line, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. GELSI REGINA DE OLIVEIRA**, inscrita na **JUCESP sob nº 1.240**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (**www.fvleiloes.com.br**), portal de leilões on-line, imóvel este descrito abaixo:

IMÓVEL: *Um prédio situado na Rua Jesuíno Maciel, nº 1.845, antiga Rua Amazonas e seu respectivo terreno, lote 6 da quadra 12, Vila Aeroporto, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 10,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos de um lado, onde confronta com o lote nº 5; 33,50 metros do outro lado, onde confina com o lote nº 7, ambos de propriedade da Cia Imóveis e Construções S.A; confinando nos fundos com uma faixa sanitária, encerrando a área total de 332,50 metros quadrados*. **CONTRIBUINTE:** 086.260.0006-5. **Matrícula nº 160.575 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.**

Avaliação do bem: R$ 2.220.000,00 (dois milhões duzentos e vinte mil reais), nos termos de laudo de avaliação, emitido em 09 de Abril de 2026, pelo engenheiro Ricardo Moreno Dugois, engenheiro civil inscrito no CREA/SP sob o número 5070953015, que usou como metodologia de avaliação baseada na NBR 14.653-2.

REDESIGNAÇÃO DO 2º LEILÃO. Após a realização do primeiro leilão, que teve início em 29/04/2026, às 14h00min e encerramento em 05/05/2026, às 14h00min, em que foi estabelecido recebimento de lances com valor igual ou superior ao acima mencionado valor de avaliação de **R$ 2.220.000,00 (dois milhões duzentos e vinte mil reais)**, sem licitantes e antes da conclusão do segundo leilão originalmente designado para 20/05/2026, foi proferida, em 19/05/2026, no Evento 8 dos autos nº

4086147-44.2026.8.26.0100, decisão em sede de tutela cautelar antecedente, posteriormente publicada em 21/05/2026, que determinou, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, a suspensão do procedimento de leilão extrajudicial e de quaisquer atos expropriatórios relativos ao imóvel objeto deste Edital. Na sequência, as requerentes aditaram o pedido para formular o pedido definitivo de recuperação judicial, sendo que, através de decisão datada de 11/09/2026, foi deferido o processamento da recuperação judicial de CLYMA ASSESSORIA EM INCLUSÃO LTDA. e COLÉGIO PAULICÉIA LTDA., sem que constasse do respectivo dispositivo determinação expressa de renovação, prorrogação ou ratificação da suspensão específica do procedimento de leilão extrajudicial anteriormente deferida por 60 (sessenta) dias. Em razão da suspensão ocorrida e do decurso do prazo fixado na decisão antecedente, fica redesignado o **2º LEILÃO** iniciando dia 01/12/2026, às 14h00 mim com encerramento dia 10/12/2026, às 14:00min, quando serão recebidos lances com valor, no mínimo, igual ou superior a **R$ 2.220.000,00 (dois milhões duzentos e vinte mil reais)**, correspondente ao valor de avaliação do imóvel, pelas razões expostas a seguir.

LANCE MÍNIMO DO 2º LEILÃO. A propriedade fiduciária registrada na matrícula nº 160.575 garante a totalidade da dívida decorrente da Escritura Pública acima referida, que não vinculou o imóvel a parcela específica do débito. Atualizada até 01/10/2026, essa dívida soma R$ 4.109.570,63 (quatro milhões, cento e nove mil, quinhentos e setenta reais e sessenta e três centavos), acrescida de R$ 41.504,43 (quarenta e um mil quinhentos e quatro reais e quarenta e três centavos) em despesas do procedimento (art. 27, § 3º, da Lei nº 9.514/97). Parte desse valor, R$ 2.774.866,20(dois milhões, setecentos e setenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e seis reais e vinte centavos), é cobrada também na execução nº 1070355-72.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, porque a garantia não chegou a ser registrada sobre os outros dois imóveis indicados na escritura.

Como o valor integral da dívida supera o valor de avaliação, o credor fiduciário exerce desde já a faculdade prevista na parte final do art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/97 e aceitará, no 2º leilão, o maior lance, desde que igual ou superior ao valor de avaliação de R$ 2.220.000,00. A adoção da avaliação como lance mínimo, em vez de patamar inferior, preserva o valor do bem em benefício da devedora e dos intervenientes e afasta qualquer alegação de alienação por preço vil (STJ, REsp 2.096.465/SP).

O valor obtido na arrematação ou, se não houver licitantes, o valor de avaliação (art. 27, §§ 5º e 6º-A, da Lei nº 9.514/97) será abatido da dívida integral, inclusive da parcela cobrada na execução judicial acima indicada, o que será comunicado àquele Juízo. Eventual quantia que exceda a dívida, as despesas e os encargos será destinada na forma do art. 27, §§ 4º e 12, da Lei nº 9.514/97.

● Caso se trate de imóvel ocupado, a desocupação será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei 9.514/97.

● O imóvel será vendido em caráter ad corpus (art. 500, §3º do Código Civil), não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição do imóvel e o apurado in loco.

● Fica assegurado ao fiduciante o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel até a data da realização do segundo leilão, devendo, para tanto, manifestar formalmente seu interesse junto ao credor fiduciário ou ao leiloeiro designado, dentro do prazo legal, através de mensagem

eletrônica enviada aos endereços juridico@fvleiloes.com.br. O exercício deste direito estará condicionado ao pagamento do valor necessário à aquisição do imóvel, correspondente ao montante da dívida atualizada, acrescido dos encargos contratuais, despesas, tributos, custas, emolumentos, comissão do leiloeiro e demais valores previstos contratualmente, todos atualizados até a data do efetivo pagamento, e implicará a aquisição do imóvel pelo fiduciante, com a consequente não realização do leilão em relação ao bem. A ausência de manifestação formal de interesse no prazo estabelecido ou o não pagamento integral dos valores devidos implicará a preclusão do direito de preferência, prosseguindo-se regularmente com a realização dos leilões, independentemente de nova notificação.

● O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse. A comunicação ao fiduciante dar-se-á preferencialmente através de notificação pessoal encaminhada aos endereços registrados no contrato firmado entre as partes. Na hipótese de não localização do fiduciante nos endereços indicados, será considerada válida e eficaz a comunicação mediante a publicação de edital, na forma da legislação vigente.

1) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- No prazo improrrogável de 02 (dois) dias úteis, contadas do ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, através de PIX ou transferência bancária em conta indicada, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, diretamente à ele, mediante transferência bancária, DOC, TED ou PIX para a conta indicada por este.

O não pagamento do preço do bem arrematado e/ou da comissão do leiloeiro, no prazo acima, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa em valor equivalente à 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta em favor do VENDEDOR e a comissão do leiloeiro em valor equivalente à 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta. Poderá o leiloeiro 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 nº 21.981/32.

- Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

2) CONDIÇÕES GERAIS:

O leilão eletrônico será realizado no portal FV Leilões (www.fvleiloes.com.br) nos horários previamente estabelecidos neste Edital. O leilão será realizado na modalidade eletrônica online exclusivamente não sendo permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, as quais serão inseridas digitalmente na página do imóvel.

3) RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR:

O COMPRADOR é responsável:

- Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

- Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

- Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

- Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

- Pela obtenção das informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

Pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da imissão na posse, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores. Os débitos anteriores à IMISSÃO NA POSSE serão de responsabilidade do DEVEDOR FIDUCIÁRIO.

- O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

- Adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra.

4) FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

- Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR mediante lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade

do COMPRADOR.

- O prazo referido no item anterior poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

- Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

- Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio. .

5) DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

- A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei. "A comunicação ao fiduciante dar-se-á preferencialmente através de notificação pessoal encaminhada aos endereços registrados no contrato firmado entre as partes. Na hipótese de não localização do fiduciante nos endereços indicados, será considerada válida e eficaz a comunicação mediante a publicação de edital, na forma da legislação vigente".

6) DISPOSIÇÕES FINAIS:

- O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível nos termos já descritos.

- O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade.

- O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte da DEVEDORA/FIDUCIANTE caracteriza desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pelo CREDOR FIDUCIÁRIO bem como pelo Leiloeiro Público Oficial e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos.

- O não exercício, pelo FIDUCIÁRIO, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

- Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

- Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

- As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloaria

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

São Paulo, 19 de _novembro de 2026.

GELSI REGINA DE OLIVEIRA
LEILOEIRA OFICIAL
JUCESP Nº 1.240