

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação da executada **FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO** (CPF: 220.437.478-43 Citado por Edital), credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1035471-14.2016.8.26.0224**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE SANTA CLARA** (CNPJ: 22.778.951/0001-29).

O Dr. FABIO ALVES DA MOTTA, MM. Juiz 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.portalzug.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - APARTAMENTO Nº 503 já concluído (conf. Av.5(18/12/2015)), antes (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) do BLOCO 20, do empreendimento denominado "'PARQUE SANTA CLARA", situado a Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101 (conf. Av.5(18/12/2015)), perímetro urbano deste município, com a área privativa de 40,32m², área comum de 6,2812m², perfazendo a área total de 46,6012m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001073494 no terreno (com 51.053,85m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 43,8260m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos, caixa de escadas e vão de claridade); pelo lado direito com o apartamento de final '5'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '1'; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 20 em relação à parte da garagem coletiva). **Contribuinte nº 094.23.46.0354.20.035. Matrícula nº 120.118 do 01ª CRI de Guarulhos/SP.**

ÔNUS: Consta Matrícula nº 120118, conforme **R.3(24/07/2014)**, A propriedade do imóvel a FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO, **R.4(24/07/2014)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Alienação Fiduciária do imóvel ao BANCO DO BRASIL S/A, **Av.5(18/12/2015)**, tendo em vista a averbação da construção do empreendimento, objeto da Av.16 da matrícula 28.463, e a instituição do condomínio, objeto do R.17 da matrícula 28.463, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula 120.118. do empreendimento denominado PARQUE SANTA CLARA, referindo-se ao apartamento nº 503 do Bloco 20, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 101 da Avenida Maria Ricci Perrota, **Av.6(15/12/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda dos direitos.

OBS: Consta, às fls. 785, Ofício do Banco do Brasil informando os dados referentes a operação que originou a alienação sobre o imóvel de matrícula nº 120.118 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos: Operação nº: 676103770; Mutuário: FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO; CPF: 220.437.478-43. **Saldo Devedor em 15.06.2025 - R\$ 393.519,36.**

Conforme acordo " *Diante dessa orientação, é de rigor que o produto da arrematação dos direitos da executada sobre o imóvel deve ser destinado primeiramente ao pagamento do crédito condominial, preservando-se a função social da obrigação e a manutenção do patrimonio coletivo, antes de atender ao credor fiduciário*"

Imóvel não possui débitos: Em consulta ao site da Prefeitura não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 211.234,32 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 80.010,94 (maio/2026 – Fls. 832-854).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/08/2026 às 14h40min, e termina em 17/08/2026 às 14h40min; 2ª Praça começa em 17/08/2026 às 14h41min, e termina em 08/09/2026 às 14h40min.

5 - 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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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. 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.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908,

§§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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.

11 - 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.

12 - 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.

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

14 - 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.

Fica a executada FRANCILEIDE DE SOUZA COELHO, credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/10/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, 17 de junho de 2026.

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

FABIO ALVES DA MOTTA
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: 1035471-14.2016.8.26.0224 - Execução de Título
Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Parque Santa Clara
Executado: Francileide de Souza Coelho

Juiz de Direito: Dr. GUILHERME FERFOGLIA GOMES DIAS

Vistos.

Acolho a minuta do edital de leilão eletrônico, uma vez que contém os elementos aptos ao conhecimento dos interessados, exequente e executado.

Intime-se o executado na pessoa de seu procurador, via D.J.E, ou na falta deste, pessoalmente das designações.

Comunique-se a empresa gestora de leilões, via e-mail.

Int.

Guarulhos, 19 de junho de 2026.