



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 9ª a 12ª Varas Cíveis da Comarca de Guarulhos

Rua dos Crisântemos, 29, 14º andar - Bairro: Centro - CEP: 07091060 - Fone: (11) 2845-9272 - Email:
upj9a12cvguarulhos@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1009533-17.2016.8.26.0224/SP

Assunto: Espécies de contratos

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A.

EXECUTADO: FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA AGUAS MINERAIS

EXECUTADO: FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA

EDITAL (DJEN) Nº 610013201806

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA (CPF: 247.113.008-99), FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA AGUAS MINERAIS ME (CNPJ: 08.676.283/0001-06), credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1009533 17.2016.8.26.0224, em trâmite na 9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. JAIME HENRIQUES DA COSTA, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes: **1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** -Um prédio do tipo resid médio com 2 pavimentos, utilizado para fins residenciais, sob o nº 554, da Rua Engenheiro Paulo Fronttim, com a área construída de 300,00ms², conforme AV.10 (30/08/2011), construído sob o lote de terreno sob o nº 02, da quadra nº B, com a área de 312,93ms², situado no lugar denominado Jardim Luciara, na Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, cujo terreno, assim descreve e confronta: mede 6,00ms, de frente para a ENGENHEIRO PAULO FRONTIM (antiga Rua H - Av.05 -26/12/1994), por 32,00ms da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, na divisa com o lote 01, pelo lado esquerdo 30,00ms, dividindo com o lote 03 e 15,00ms de largura nos fundos, confinando com o lotes 25,26 e parte do lote 24 Contribuinte nº 082.02.0082.00.000.0. Matrícula nº 16.143 do 2º CRI de GUARULHOS/SP. OBS: Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, 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 leilão. OBS: As fls., 690, a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora fiduciária informa o saldo devedor no valor de R\$ 283.124,35 para 09/04/2024. OBS: Não serão aceitos lances inferiores ao valor da avaliação, para que o fruto da arrematação seja suficiente para quitação de dívida perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal, bem como os débitos fiscais devidos ao Município de Guarulhos. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 16143, conforme Av.05(26/12/1994), A Rua H, atualmente denomina-se RUA ENGENHEIRO PAULO FRONTIM. Av.06(26/12/1994), Contribuinte nº 082.00.02.0082.00.000-0. Av.10(30/08/2011), Construção de um prédio do tipo resid médio com 2 pavimentos, utilizado para fins residenciais, sob o nº

1009533-17.2016.8.26.0224

610013201806.V3



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 9ª a 12ª Varas Cíveis da Comarca de Guarulhos

554, da Rua Engenheiro Paulo Fronttim, com a área construída de 300,00ms². R.11(13/03/2012), Proprietária FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA. R.12(13/03/2012), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. Av.13(03/06/2020), Distribuição da presente Ação de Execução. Av.14(11/02/2021), Penhora Exequenda. OBS: Constatam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 722,40 até 10/04/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 98.410,57, totalizando R\$ 99.132,97 até 26/11/2024. VISITAÇÃO: Não há visitação. **2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 770.801,07 (JANEIRO/2026** - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. **3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 570.487,58 (dezembro/2024).** **4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/08/2026 às 10h50min, e termina em 12/08/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 12/08/2026 às 10h51min, e termina em 01/09/2026 às 10h50min.** **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 100% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770 30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). **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



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 9ª a 12ª Varas Cíveis da Comarca de Guarulhos

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** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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. Ficam os executados FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA, FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA ÁGUAS MINERAIS ME, credor fiduciário



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 9ª a 12ª Varas Cíveis da Comarca de Guarulhos

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/11/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, 08 de julho de 2026.

Documento eletrônico assinado por **ELIANE RIBAS PONTIROLI SILVA, Diretora Judiciária**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610013201806v3** e do código CRC **9b71f792**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ELIANE RIBAS PONTIROLI SILVA

Data e Hora: 14/07/2026, às 15:05:31

1009533-17.2016.8.26.0224

610013201806.V3