EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0057011-75.2023.8.26.0100
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Associação dos Advogados do Banco do Brasil
Executado: OAS 15 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): OAS 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (CNPJ 11.666.618/0001-01; bem como do(s) terceiro(s) a ATMOSPHERE GUARULHOS (CNPJ 27.340.283/0001-77), RAIMUNDO DE NAZARÉ MEIRELES FIGUEIREDO (CPF/MF 097.817.732-00), MARIA SOCORRO DA SILVA FIGUEIREDO (CPF/MF 133.780.902-00), MARCELO HIDEKI ARAKE (CPF/MF 348.542.878-70), VIVIANE COSTA ARAKE (CPF/MF 377.838.258-69), e JOSE THAUAN VIEIRA DE SOUZA (CPF/MF 115.605.634-94), bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ 00.000.000/0001-91), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0057011-75.2023.8.26.0100, em trâmite na 44ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB (CNPJ 00.438.999/0001-55).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). GUILHERME MADEIRA DEZEM, 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 pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

LOTE 1 - Apartamento número 27, da Torre A, localizado no 2º pavimento, do "Condomínio Atmosphere Guarulhos", situado na Rua Claudino Barbosa, número 712, Bairro do Macedo, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, que possui área privativa coberta edificada de 71,320m², área privativa descoberta de 9,900m², área privativa total de 81,220m², área de uso comum coberta edificada do 25,959m², área de uso comum descoberta de 14,349m², área de uso comum total de 40,308m², área total (privativa + comuns de 127,528m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0046390, estando vinculada este apartamento a vaga de garagem número 07, localizada no térreo. Matrícula n° 152.106 do 2° CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°	152.106	2° CRI de Guarulhos/SP

Inscrição Cadastral n°		084.31.10.1770.00 .000 (área maior)		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 02	26/05/2017	Hipoteca	/	Banco do Brasil S.A.
AV.04	24/10/2023	Indisponibilidade	1000230-86.2018.5.02.0010	
AV. 06	10/08/2026	Penhora	1108615-97.2019.8.26.0100	Banco do Brasil S.A.
AV. 07	20/08/2026	Penhora Exequenda	0057011-75.2023.8.26.0100	Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB

Valor de avaliação: R$ 500.000,00 (05/2026), atualizado para R$ 508.590,33 (11/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários, caberá ao interessado pesquisar eventuais débitos. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 2 - Apartamento número 36, da Torre A, localizado no 3º pavimento, do "Condomínio Atmosphere Guarulhos", situado na Rua Claudino Barbosa, número 712, Bairro do Macedo, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, que possui área privativa coberta edificada de 71,320m², área privativa descoberta de 9,900m², área privativa total de 81,220m², área de uso comum coberta edificada de 25,959m², área de uso comum descoberta de 14,349m², área de uso comum total de 40,308m², área total (privativa + comum) de 121,528m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0046390, estando vinculada a este apartamento a vaga de garagem número 22, localizada no térreo. Matrícula n° 152.113 do 2° CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		152.113	2° CRI de Guarulhos/SP	
Inscrição Cadastral n°		084.31.10.1770.00.000 (área maior)		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 02	26/05/2017	Hipoteca	/	Banco do Brasil S.A.
AV. 04	17/02/2020	Penhora	0044751-40.2018.8.26.0224	Raimundo de Nazaré Meireles

				Figueiredo E Maria Socorro da Silva Figueiredo
AV. 05	27/04/2021	Penhora	0013794-37.2019.8.26.0224	Marcelo Hideki Arake e Viviane Costa Arake
AV. 06	24/10/2023	Indisponibilidade	1000230-86.2018.5.02.0010	
AV. 08	10/08/2026	Penhora	1108615-97.2019.8.26.0100	Banco do Brasil S.A
AV. 09	20/08/2026	Penhora Exequenda	0057011-75.2023.8.26.0100	Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB

Valor de avaliação: R$ 500.000,00 (05/2026), atualizado para R$ 508.590,33 (11/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários, caberá ao interessado pesquisar eventuais débitos. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 3 - Apartamento número 66, da Torre B, localizado no 6º pavimento, do "Condomínio Atmosphere Guarulhos", situado na Rua Claudino Barbosa, número 712, Bairro do Macedo, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, que possui área privativa coberta edificada de 81,220m², área privativa total de de 81,220m², área de uso comum coberta edificada de 26,858m², área de uso comum descoberta de 14,846m², área de uso comum total de 41,704m², área total (privativa + comum) de 122,924m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0048000, estando vinculada a este apartamento a vaga de garagem número 40, localizada no 1º subsolo. Matrícula n° 152.249 do 2° CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		152.249	2° CRI de Guarulhos/SP	
Inscrição Cadastral n°		084.31.10.1770.00.000 (área maior)		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 02	26/05/2017	Hipoteca	/	Banco do Brasil S.A.
AV. 04	24/10/2023	Indisponibilidade	1000230-86.2018.5.02.0010	

AV. 05	27/10/2023	Penhora	0016317-17.2022.8.26.0224	Atmosphere Guarulhos
AV. 07	10/08/2026	Penhora	1108615-97.2019.8.26.0100	Banco do Brasil S.A
AV. 08	20/08/2026	Penhora Exequenda	0057011-75.2023.8.26.0100	Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB

Valor de avaliação: R$ 500.000,00 (05/2026), atualizado para R$ 508.590,33 (11/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários, caberá ao interessado pesquisar eventuais débitos. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 4 - Apartamento número 87, da Torre B, localizado no 8º pavimento, do "Condomínio Atmosphere Guarulhos", situado na Rua Claudino Barbosa, número 712, Bairro do Macedo, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, que possui área privativa coberta edificada de 81,220m², área privativa total de 81,220m², área de uso comum coberta edificada de 26,858m², área de uso comum descoberta de 14,846m², área de uso comum total de 41,704m², área total (privativa + comum) de 122,924m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0048000, estando vinculada a este apartamento a vaga de garagem número 102, localizada no 1º subsolo. Matrícula n° 152.266 do 2° CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		152.266	2° CRI de Guarulhos/SP	
Inscrição Cadastral n°		084.31.10.1770.00.000 (área maior)		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 02	26/05/2017	Hipoteca	/	Banco do Brasil S.A.
AV. 04	24/10/2023	Indisponibilidade	1000230-86.2018.5.02.0010	
AV. 05	27/10/2023	Penhora	0016317-17.2022.8.26.0224	Atmosphere Guarulhos
AV. 07	10/08/2026	Penhora	1108615-97.2019.8.26.0100	Banco do Brasil S.A
AV. 08	20/08/2026	Penhora Exequenda	0057011-75.2023.8.26.0100	Associação dos Advogados do

				Banco do Brasil – ASABB

Valor de avaliação: R$ 500.000,00 (05/2026), atualizado para R$ 508.590,33 (11/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários, caberá ao interessado pesquisar eventuais débitos. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Obs.: Conforme informado pela executada no Evento 96, todas as unidades penhoradas não possuem obra civil realizada, condição considerada na estimativa de avaliação apresentada em maio de 2026.

Débito Exequendo: R$ 3.954.719,66 (07/2026 - Evento 103).

Obs.: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/12/2026 às 15:00hs, e termina em 17/12/2026 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 17/12/2026 às 15:01hs, e termina em 03/02/2027 às 15:00hs.

3 - 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 50% 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) 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, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

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

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), 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. Nos termos do Art.

1.499, inc. VI, do CC, a hipoteca será extinta com a arrematação. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - 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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): OAS 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; bem como do(s) terceiro(s) a ATMOSPHERE GUARULHOS, RAIMUNDO DE NAZARÉ MEIRELES FIGUEIREDO, MARIA SOCORRO DA SILVA FIGUEIREDO, MARCELO HIDEKI ARAKE, VIVIANE COSTA ARAKE, e JOSE THAUAN VIEIRA DE SOUZA, bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) BANCO DO BRASIL S.A., e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 14/01/2026 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 5 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ GUILHERME MADEIRA DEZEM (JUIZ)