

6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP
6º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP

EDITAL de 1º e 2º Leilão de bem imóvel e para intimação do executado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA (CNPJ/MF 24.272.116/0001-48), da cessionária SETTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ/MF 23.459.160/0001-07), dos credores, JULIO CESAR BRITO DE OLIVEIRA (CPF/MF 367.780.318-75), PATRICIA GOMES DE AMORIM MOITINHO (CPF/MF 362.346.388-48), PAULO HENRIQUE SILVA REIS (CPF/MF 423.313.518-21), MOISÉS SATILO DOS SANTOS (CPF/MF 324.183.198-14), IASMIM CARVALHO DO NASCIMENTO (CPF/MF 430.007.288-48), THIAGO MENDES FRAGA (CPF/MF 328.742.108-54), ARLETE DE ALMEIDA BRITO (CPF/MF 312.634.828-99), ANA PAULA SANTOS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 348.071.028-00), ANNIELY LUANA DE ALMEIDA SILVA (CPF/MF 379.103.448-05), ANUSKA LAYANE DE ALMEIDA SILVA (CPF/MF 107.394.124-85), AIRTON PEREIRA MOREIRA (CPF/MF 551.302.405-53), RODRIGO ROBERTO JOSÉ DOS SANTOS (CPF/MF 331.536.388-96), DENILZA ROSA SANTOS (CPF/MF 333.568.628- 47), SERGIO DE LIMA (CPF/MF 134.962.058-06), CARMELITA LIMA VIANA (CPF/MF 091.790.248- 31), MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA (CPF/MF 040.860.598-78), DAVID SILVA (CPF/MF 294.227.938-90), JOSILEIDE FERREIRA XAVIER SILVA (CPF/MF 260.199.638-29), WILLIAM SOUZA PINHEIROS (CPF/MF 317.290.718-05), SUELEN CAVALCANTE PINTO (CPF/MF 389.508.108-67), ANDRÉ FRANCISCO SERQUEIRA (CPF/MF 301.693.328-45), LESSANDRA DIAS SOUZA SERQUEIRA (CPF/MF 274.653.158-20), ANTONIO FRANCISCO DE SOUZA (CPF/MF 931.838.103-44), VANESSA CARDOSO DA SILVA DE SOUZA (CPF/MF 348.820.568-10), DANILO MAZUQUIM ROSASANTOS (CPF/MF 392.857498-10), CAMILA SILVA DE SOUZA MAZUQUIN (CPF/MF 379.641.318-85), DAVID MUNIZ DE OLIVEIRA (CPF/MF 377.659.278-84), LISÂNEA CAVALCANTE DE OLIVEIRA (CPF/MF 377.940.428-10), ERIC BARBOSA DE CAMARGO (CPF/MF 392.901.138-71), LETICIA LIMA DANTAS (CPF/MF 387.775.3888-46), IEDA APARECIDA DE OLIVEIRA (CPF/MF 417.594.558-06), VALDINEI NATALINO CORREA, (CPF/MF 333.458.118-71), MAIARA FERREIRA DA SILVA (CPF/MF 391.556.058-85), WILLIAM DA SILVA, (CPF/MF 323.233.058-40), EDNA SANTOS DA SILVA (CPF/MF 295.148.568-99), JOVENILDO ZEFERINO DE SOUZA JUNIOR (CPF/MF 010.658.245-30), RENATA CELESTINA DA SILVA (CPF/MF 280.271.928-97), AGATA COMERCIO E SERVICO LTDA EPP (CNPJ/MF 10.624.770/0001-69), AGATA DE MARÍLIA COMERCIO E TRANSPORTES EIRELI (CNPJ/MF 72.855.315/0001-21), FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA COSTA (CPF/MF Nº 303.129.058-58), FABIOLA DOS SANTOS COSTA (CPF/MF 385.682.478-22), LINDEMBERG PEREIRA RAMOS (CPF/MF 247.235.198-40), MARIA EDILENE PINHEIRO MARTINS (CPF/MF 400.131.188-70), FRANCISCO JOSÉ PAIVA JUNIOR (CPF/MF 385.357.148-47), FABIANA ADÃO BROLLO (CPF/MF 264.696.338-62), FELIPE AMARAL CHALIS (CPF/MF 382.432.068-17), VIVIAN MARTINS FLOR (CPF/MF 342.483.348-79) FABIANA ADÃO BRIOLLO, MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA DE LIMA, FLAVIO LOPES, RODRIGO LIMA DA SILVA, dos interessados VILLARES INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES (CNPJ/MF 65.532.475/0001-74) e SETTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ/MF 23.459.160/0001-07) a credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF 00.360.305/0001), a credora fiscal PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS e demais interessados, expedido nos autos da Cumprimento de sentença – Cláusulas abusivas que lhe requer VANDERLEI DOS SANTOS, (CPF/MF 288.548.558-20), JUZANA MOURA DOS SANTOS (CPF/MF 394.158.108-23),

JOSELITO DA SILVA SANTANA (CPF/MF 036.310.885-82), **LUCAS DE GODOI LEITE** (CPF/MF 443.095.008-38), **SANDRO LEITE** (CPF/MF 139.221.378-90), **ANTONIO BONACORSO DE NORONHA** (CPF/MF Nº 085.731.008-93), **EDNA MARIA DA SILVA DE NORONHA** (CPF/MF 075.151.858-13), **MARIA DO SOCORRO SILVA** (CPF/MF 065.643.948-37), **ADRIANO CARLOS DE MORAES** (CPF/MF 250.922.988-55), **ADRIANA OLIVEIRA DE MORAES** (CPF/MF 137.100.808-60), **DENISE ALVES PAZINI SARMENTO** (CPF/MF 359.197.068- 99), **FAGNER GOMES SARMENTO** (CPF/MF 064.463.644-07), **PATRICIA CONEGUNDES SANTANA** (CPF/MF 011.773.256-75), **SÂMELA CRISTINA DA SILVA VIOLA** (CPF/MF 361.414.418-66), **ANGEL RENE MUNIZ DE SOUZA RECABARREN** (CPF/MF 230.622.818-39), **HUMBERTO MAGYAR DE SOUZA** (CPF/MF 088.876.698-05), **MIRA LATINI DE SOUZA** (CPF/MF 110.693.428-82), – **Processo nº 0024516-33.2019.8.26.0224.**

A Dra. **Natália Schier Hinckel**, Juíza de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES** (www.frazaoleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 14 de setembro de 2026, às 10h00min**, e com **término no dia 17 de setembro de 2026, às 10h00min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 17 de setembro de 2026, às 10h00min** e com **término no dia 15 de outubro de 2026, às 10h00min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 70% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC e decisão de fls. 491/495), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: Um terreno, desmembrado de área maior, situado a Av. José Brumatti, 3220 (Av.09 e Av.10) - Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP, antiga zona rural deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 30,00 ms. de frente para a Estrada de Itaberava, a começar depois de 449,00 ms. da esquina da mesma com o córrego do Rebaixo; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem olha para o terreno, mede 310,00 ms., onde confronta com terras de Yoshiro Iida; do lado direito mede 310,00 ms., onde confronta com a estrada particular; e, nos fundos mede 30,00 ms., divisando com o Ribeirão do Rebaixo, encerrando a área de 9.600,00 ms2.. Contribuinte nº 064.22.54.0652.00.000 (Av. 04). **Matrícula nº 49.358 do 2º CRI da Comarca de Guarulhos/SP. Ocupado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

OBSERVAÇÃO: Conforme Manifestação e Certidão Oficial de Justiça às fls. 713/715, sobre o terreno citado supra, **não foram** edificadas as unidades do Projeto/Alvará de Construção emitidos pela Prefeitura de Guarulhos – SP, decorrentes da Incorporação Imobiliária mencionada em Av.07 - Matr. 49.358, do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Vila Verde”, sendo o terreno utilizado para atividade comercial, onde constatado atualmente o funcionamento de um Lava Rápido.

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 17 (07/11/2019)** a CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, em favor de SETTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0023886-74.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por THIAGO MENDES FRAGA E ARLETE ALMEIDA BRITO; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0023893-66.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por ANA PAULA SANTOS DE OLIVEIRA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0023895-36.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por ANNIELY LUANA DE ALMEIDA SILVA, ANUSKA LAYANE DE ALMEIDA SILVA e AIRTON PEREIRA MOREIRA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0024137-92.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por RODRIGO ROBERTO JOSÉ DOS SANTOS E DENILZA ROSA SANTOS; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0024314-56.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por SERGIO DE LIMA e CARMELITA LIMA VIANA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO EXEQUENDA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0024518-03.2018.8.26.0224 em trâmite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0024592-57.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por DAVID SILVA E JOSILEIDE FERREIRA XAVIER SILVA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0024596-94.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por WILLIAM SOUZA PINHEIROS E SUELEN CAVALCANTE PINTO; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0038503-10.2017.8.26.0224 em trâmite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por LISÂNEA CAVALCANTE DE OLIVEIRA E OUTROS; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 1002375-37.2018.8.26.0224 em trâmite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por EDNA SANTOS DA SILVA; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 1024713-68.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por JOVENILDO ZEFERINO DE SOUZA JUNIOR; conforme **Av. 17 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 1041164-42.2017.8.26.0224 em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por RENATA CELESTINA DA SILVA; conforme **Av. 18 (07/11/2019)** a CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, em favor de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA; conforme **Av.**

18 (07/11/2019) o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 1021998-53.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por AGATA COMÉRCIO E SERVIÇO LTDA EPP e AGATA DE MARÍLIA COMERCIO E TRANSPORTES EIRELI; conforme **Av. 18 (07/11/2019)** o AJUIZAMENTO DE AÇÃO, determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 1581789-27.2018.8.26.0224 em trâmite perante a 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por MUNICÍPIO DE GUARULHOS; conforme **R. 23 (29/01/2020)**, à HIPOTECA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF; conforme **AV. 24 (14/05/2020)** a EXISTÊNCIA DE AÇÃO determinada nos autos do Cumprimento de sentença- Processo nº 0035888-13.2018.8.26.0224 em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA COSTA E FABIOLA DOS SANTOS COSTA; conforme **Av. 26 (02/02/2022)** a PENHORA determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 1581789-27.2018.8.26.0224 em trâmite perante a 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por MUNICÍPIO DE GUARULHOS; conforme **Av. 27 (21/12/2022)** a PENHORA determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 00396896820178260224 em trâmite perante a 5ª Vara da Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por LINDEMBERG PEREIRA RAMOS; conforme **Av. 28 (07/02/2023)** a PENHORA determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0035517-49.2018.8.26.0224 em trâmite perante a 7ª Vara da Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por MARIA EDILENE PINHEIRO MARTINS; conforme **Av. 29 (07/02/2023)** a PENHORA determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0020771-45.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 7ª Vara da Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO JOSÉ PAIVA JUNIOR; conforme **Av. 30 (07/02/2023)** a EXISTENCIA DE AÇÃO determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0001018-95.2022.8.26.0704 em trâmite perante a 2ª Vara da Cível da do Foro Regional XV – Butantã da Comarca de São Paulo/SP, requerida por FABIANA ADÃO BROLLO; conforme **Av. 31 (25/05/2023)** a PENHORA determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0024592-57.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 7ª Vara da Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por JOSILEIDE FERREIRA XAVIER SILVA; conforme **Av. 32 (25/05/2023)** a PENHORA expedida no autos do processo 0038500-55.2017.8.26.0224, em tramite na 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, requerida por JULIO CESAR BRITO DE OLIVEIRA E OUTROS; conforme **Av. 33 (23/08/2023)** a PENHORA determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0041997-77.2017.8.26.0224 em trâmite perante a 9ª Vara da Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FELIPE AMARAL CHALIS; conforme **Av. 34 (05/09/2023)** a PENHORA determinada nos autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0038503-10.2017.8.26.0224 em trâmite perante a 9ª Vara da Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por LISANEA CAVALCANTE DE OLIVEIRA E OUTROS; conforme **Av. 35 (27/10/2023)** a PENHORA de fração ideal determinada nos autos da execução cível- Processo nº 10010189520228260704 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã Comarca de São Paulo/SP, requerida por FABIANA ADÃO BRIOLLO; conforme **Av. 36 (16/02/2024)** a PENHORA de fração ideal determinada nos autos da execução cível- Processo nº 10010189520228260704 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã Comarca de São Paulo/SP, requerida por FABIANA ADÃO BRIOLLO; conforme **Av. 37 (23/05/2024)** a PENHORA determinada nos autos da execução

cível- Processo nº 0024518-03.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Comarca de Guarulhos/SP, requerida por MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA DE LIMA; conforme **Av. 38 (24/05/2024)** a PENHORA determinada nos autos da execução cível- Processo nº 0038599-25.2017.8.26.0224 em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FLAVIO LOPES; conforme **Av. 39 (21/06/2024)** a PENHORA determinada nos autos da execução cível- Processo nº 0007653-02.2019.8.26.0224 em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Comarca de Guarulhos/SP, requerida por RODRIGO LIMA DA SILVA; conforme **Av. 40 (09/09/2024)** a PENHORA EXEQUENDA.

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoadado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R\$ 7.359.795,81 (julho/2026 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **70% da avaliação atualizada**.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DÉBITO EXEQUENDO: **R\$ 1.984.003,27 (14/07/2026 – Conf. 607/608)**, valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: **R\$ 387.006,21 (22/09/2022)**, valor que será atualizado à época da alienação.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, ***exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC). Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.***

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **70%** do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista.** O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site

<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o saldo remanescente em **até 30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLENTO DAS PARCELAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida **antes** de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra **após a realização da alienação**, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, CEP: 03062-000, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica a **EXECUTADA**, os credores **JULIO CESAR BRITO DE OLIVEIRA** (, **PATRICIA GOMES DE AMORIM MOITINHO**, **PAULO HENRIQUE SILVA REIS** , **MOISÉS SATILO DOS SANTOS**, **IASMIM CARVALHO DO NASCIMENTO**, **THIAGO MENDES FRAGA**, **ARLETE DE ALMEIDA BRITO**, **ANA PAULA SANTOS DE OLIVEIRA**, **ANNIELY LUANA DE ALMEIDA SILVA**, **ANUSKA LAYANE DE ALMEIDA SILVA**, **AIRTON PEREIRA MOREIRA**, **RODRIGO ROBERTO JOSÉ DOS SANTOS**, **DENILZA ROSA SANTOS**, **SERGIO DE LIMA**, **CARMELITA LIMA VIANA**, **MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA**, **DAVID SILVA**, **JOSILEIDE FERREIRA XAVIER SILVA**, **WILLIAM SOUZA PINHEIROS**, **SUELEN CAVALCANTE PINTO**, **ANDRÉ FRANCISCO SERQUEIRA**, **LESSANDRA DIAS SOUZA SERQUEIRA**, **ANTONIO FRANCISCO DE SOUZA**, **VANESSA CARDOSO DA SILVA DE SOUZA**, **DANILO MAZUQUIM ROSASANTOS**, **CAMILA SILVA DE SOUZA MAZUQUIN**, **DAVID MUNIZ DE OLIVEIRA**, **LISÂNEA CAVALCANTE DE OLIVEIRA**, **ERIC BARBOSA DE CAMARGO**, **LETICIA LIMA DANTAS**, **IEDA APARECIDA DE OLIVEIRA**, **VALDINEI NATALINO CORREA**, **MAIARA FERREIRA DA SILVA**, **WILLIAM DA SILVA**, **EDNA SANTOS DA SILVA**, **JOVENILDO ZEFERINO DE SOUZA JUNIOR**, **RENATA CELESTINA DA SILVA**, **AGATA COMERCIO E SERVICO LTDA EPP**, **AGATA DE MARÍLIA COMERCIO E TRANSPORTES EIRELI**, **FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA COSTA**, **FABIOLA DOS SANTOS COSTA**, **LINDEMBERG PEREIRA RAMOS**, **MARIA EDILENE PINHEIRO MARTINS**, **FRANCISCO JOSÉ PAIVA JUNIOR**, **FABIANA ADÃO BROLLO**, **FELIPE AMARAL CHALIS**, **VIVIAN MARTINS FLOR**, **FABIANA ADÃO BRIOLLO**, **MARIA DE FATIMA INACIO BARBOSA DE LIMA**, **FLAVIO LOPES**, **RODRIGO LIMA DA SILVA**, dos interessados **VILLARES INCORPORADORA E CONSTRUÇÕES** e **SETTE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, a credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 05/07/2023 (conf. fls. 383), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

Guarulhos/SP, 22 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

NATÁLIA SCHIER HINCKEL
JUÍZA DE DIREITO