

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL – J266035

AÇÃO		PROCESSO
Execução		Digital
REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Itaú Unibanco S/A	11-18	OK
REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Trevo Soluções Cosméticas Ltda	105	OK
Waldir Freire	-	-
Berenice Santos Freire	106	OK
REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – TERCEIRO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
AJR Financial Securitizadora de Crédito S/A	472	OK
Município de Guarulhos/SP	-	-
Britannia Condominium	-	-
Lotus Performance Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial LP	-	-
Banco Bradesco S/A	-	-
Investor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	-	-
Banco Santander S/A	-	-
CITAÇÃO(ÕES)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Trevo Soluções Cosméticas Ltda	97	AR
Waldir Freire	-	-
Berenice Santos Freire	98-104	Comp. espontâneo
PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	FOLHA	
R\$ 2.981.172,18 (em 02/2026)	1070	
DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA	2ª PRAÇA
Em 26/03/2026.	1071-1072	50%
CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	FOLHA	
Não há.	-	

LOTE 1

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)

Propriedade - Um apartamento sob o nº 61, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, do Edifício Oxford, parte integrante do empreendimento denominado "Britannia Condominium", situado na Rua Itaverava, nº 164, esquina com a Rua Saboó, Vila Camargo, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos/SP, com a área de construção de 348,91m²; sendo 160,86m² de área privativa; e, 188,05m² de área construída de uso comum; incluindo nesta, área real de 3 vagas de garagem e um espaço de armário (depósito); dando-lhe no terreno uma fração ideal de 2,101m².

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)**FOLHA**

R\$ 1.185.000,00 (em 06/2025)

658-886

MATRÍCULA**CONTRIBUINTE****VAGA(S) DE GARAGEM**

nº 107.962 do 2º CRI de Guarulhos/SP

112.25.36.0637.02.011

3 vaga(s)

OCUPAÇÃO

Alugado

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)

Atualmente o condomínio está sob o nº 186 da Rua Itaverava e conta com quadra poliesportiva, churrasqueira, piscina, playground, academia, salão de festas e salão de jogos. O apartamento é composto de sala com dois ambientes, sala de TV, cozinha, área de serviço, 5 banheiros, 3 dormitórios, sendo 2 suítes, dormitório de empregada, depósito e sacadas.

CONDOMÍNIO - MENSAL**IPTU - MENSAL****LOCAÇÃO - MENSAL**

R\$ 2.500,00 (em Abr/26)

R\$ 592,88 (em 2026)

R\$ 5.226,50 (em Jun/25)

DEPOSITÁRIO(S)**FOLHA(S)**

Berenice Santos Freire

274-275/900

TERMO(S) DE PENHORA**FOLHA(S)****SITUAÇÃO**

01/04/2024

274-275/900

OK

REGISTRO(S) DA(S) PENHORA(S)**FOLHA(S)****SITUAÇÃO**

24/04/2024

493-498

OK

ÔNUS E GRAVAMES		
Existência de Ação em favor do Exequente (Av.4-02/10/23 - Proc. 1013990-32.2023.8.26.0003 - 6ªVC do Foro Regional de Jabaquara - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Lotus Performance Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial LP (Av.5-19/02/24 - Proc. 1170873-07.2023.8.26.0100 - 15ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.6-24/04/24); Decretos de Indisponibilidade (Av.7-27/05/24 - Proc. 1001386-03.2023.5.02.0312 - 2ªVT de Guarulhos/SP - R\$ 24.000,00 (em Jan/26); Av.10-14/08/25 - Proc. 100164319.2023.5.02.0315 - 5ªVT de Guarulhos/SP - R\$42.545,25 (em Fev/26); Penhora em favor do Exequente (Av.8-24/01/25 - Proc. 0008608-41.2024.8.26.0003 - 3ªVC do Foro Regional de Jabaquara - São Paulo/SP); Penhora em favor de Banco Bradesco S/A (Av.9-12/08/25 - Proc. 1006043-06.2024.8.26.0224 - 8ªVC de Guarulhos/SP); Existência de Ação em favor de Investor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Av.12-07/01/26 - Proc. 4009005-14.2025.8.26.0224 - 12ªVC de Guarulhos/SP)		
OBSERVAÇÃO(ÕES)	FOLHA(S)	
Está pendente de registro na matrícula que, em decorrência de partilha de imóveis ocorrida na ação de divórcio consensual nº 1016063-90.2023.8.26.0224, o imóvel pertence exclusivamente à Executada, Sra. Berenice Santos Freire. De acordo com informações fornecidas pela executada, o imóvel atualmente está locado à terceira alheia ao processo no valor de R\$5.226,50 (em Jun/25).	900	
DÉBITO(S) FISCAL(IS)		
R\$ 44.670,42 (em 04/2026)		
DÉBITO(S) CONDOMINIAL(IS)		
Não há (em 04/2026)		
INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Trevo Soluções Cosméticas Ltda Berenice Santos Freire	277/903 277/903	DJE DJE
LOTE 2		
DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)		
Propriedade - Um prédio residencial sob o nº 98 da Rua Tapauã - Sobrado C - parte integrante do Condomínio Residencial Ilha Bella, com área construída de 96,84m², instituído no terreno, designado pelo conjunto dos Lotes nº 7, 8 e 9 da Quadra F, do local denominado Vila Monteiro Lobato, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos/SP, possuindo: área privativa construção de 91,998m²; área privativa descoberta 37,080m², área comum construção 4,4842m², área total construção 96,840m²; área total construída + descoberta 133,920m²; coeficiente de proporcionalidade 20,00000%; fração ideal terreno 90,000m²		
VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	FOLHA	
R\$ 380.000,00 (em 06/2025)	658-886	

MATRÍCULA	CONTRIBUINTE	VAGA(S) DE GARAGEM
nº 105.224 do 2º CRI de Guarulhos/SP	084.52.71.0267.01.003-4	1 vaga(s)
OCUPAÇÃO		
Alugado		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)		
O imóvel conta com dois pavimentos: parte inferior composta de garagem sala, wc, cozinha e área de serviço; Parte superior: duas suítes. Não há informações acerca de constituição de condomínio e o acesso ao imóvel é individualizado.		
IPTU - MENSAL		LOCAÇÃO - MENSAL
R\$ 38,05 (em 2026)		R\$ 1.900,00 (em Abr/25)
DEPOSITÁRIO(S)		FOLHA(S)
Berenice Santos Freire		274-275/900
TERMO(S) DE PENHORA		FOLHA(S)
01/04/2024		274-275/900
REGISTRO(S) DA(S) PENHORA(S)		SITUAÇÃO
24/04/2024		OK
ÔNUS E GRAVAMES		
Existência de Ação em favor do Exequente (Av.10-02/10/23 - Proc. 1013990-32.2023.8.26.0003 - 6ªVC do Foro Regional de Jabaquara - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Lotus Performance Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial LP (Av.11-19/02/24 - Proc. 1170873-07.2023.8.26.0100 - 15ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.12-24/04/24); Decretos de Indisponibilidade (Av.13-27/05/24 - Proc. 1001386-03.2023.5.02.0312 - 2ªVT de Guarulhos/SP - R\$ 24.000,00 (em Jan/26); Av.15-14/08/25 - Proc. 1001643-19.2023.5.02.0315 - 5ªVT de Guarulhos/SP - R\$42.545,25 (em Fev/26); Penhora em favor do Exequente (Av.14-24/01/25 - Proc. 0008608-41.2024.8.26.0003 - 3ªVC do Foro Regional de Jabaquara - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Investor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Av.17-07/01/26 - Proc. 4009005-14.2025.8.26.0224 - 12ªVC de Guarulhos/SP)		
OBSERVAÇÃO(ÕES)		FOLHA(S)
Está pendente de registro na matrícula que, em decorrência de partilha de imóveis ocorrida na ação de divórcio consensual nº 1016063-90.2023.8.26.0224, o imóvel pertence exclusivamente à Executada, Sra. Berenice Santos Freire. De acordo com informações fornecidas pela executada, o imóvel atualmente está locado à terceira alheia ao processo no valor de R\$1.900,00 (em Abr/25);		900

DÉBITO(S) FISCAL(IS)		
R\$ 3.800,50 (em 04/2026)		
INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Trevo Soluções Cosméticas Ltda Berenice Santos Freire	277/903 277/903	DJE DJE
LOTE 3		
DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)		
<p>Propriedade - Uma casa residencial e seu respectivo terreno, situados à Rua Minas Gerais, nº 401, constituído pelo lote 21 da quadra 12, do Jardim Santa Bárbara, situado no perímetro urbano do município de Guarulhos medindo o terreno 10m de frente para a Rua Minas Gerais, por 25m da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando assim uma área de 250,00m², confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o lote 22; do lado esquerdo, confina com o lote nº 20, e nos fundos, confronta com o lote nº 06, todos da mesma quadra.</p>		
VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)		FOLHA
R\$ 1.208.000,00 (em 06/2025)		658-886
MATRÍCULA	CONTRIBUINTE	VAGA(S) DE GARAGEM
nº 21.602 do 2º CRI de Guarulhos/SP	084.52.40.0226.00.000	1 vaga(s)
OCUPAÇÃO		
Alugado		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)		
<p>De acordo com a Prefeitura, atualmente o imóvel localiza-se à Rua Nova Fátima, nº 233. O imóvel possui 262,50m² de área construída dividida em dois pavimentos: Térreo - garagem, piscina, sala, sala com lareira, banheiro, copa, cozinha, área de serviço e depósito. Piso superior - área gourmet com churrasqueira, 2 banheiros, 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet.</p>		
IPTU - MENSAL		LOCAÇÃO - MENSAL
R\$ 265,19 (em 2026)		R\$ 3.500,00 (em Mar/25)
DEPOSITÁRIO(S)		FOLHA(S)
Berenice Santos Freire		274-275/900

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
01/04/2024	274-275/900	OK
REGISTRO(S) DA(S) PENHORA(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
24/04/2024	476-482	OK
ÔNUS E GRAVAMES		
Existência de Ação em favor do Exequente (Av.09-02/10/23 - Proc. 1013990-32.2023.8.26.0003 - 6ªVC do Foro Regional de Jabaquara - São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.10-24/04/24); Decretos de Indisponibilidade (Av.11-27/05/24 - Proc. 1001386-03.2023.5.02.0312 - 2ªVT de Guarulhos/SP - R\$ 24.000,00 (em Jan/26); Av.13-14/08/25 - Proc. 1001643-19.2023.5.02.0315 - 5ªVT de Guarulhos/SP - R\$42.545,25 (em Fev/26); Penhora em favor do Exequente (Av.12-24/01/25 - Proc. 0008608-41.2024.8.26.0003 - 6ªVC do Foro Regional de Jabaquara de São Paulo/SP); Existência de Ações em favor de Banco Santander S/A (Av.15-10/10/25 - Proc. 1003560-66.2025.8.26.0224 - 7ªVC de Guarulhos/SP e Av.17-07/01/26 - Proc. 1011848-03.2025.8.26.0224 - 3ªVC de Guarulhos/SP); Existência de Ação em favor de Investor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Av.16-17/11/25 - Proc. 4009005-14.2025.8.26.0224 - 12ªVC de Guarulhos/SP)		
OBSERVAÇÃO(ÕES)	FOLHA(S)	
Está pendente de registro na matrícula que, em decorrência de partilha de imóveis ocorrida na ação de divórcio consensual nº 1016063-90.2023.8.26.0224, o imóvel pertence exclusivamente à Executada, Sra. Berenice Santos Freire. De acordo com informações fornecidas pela executada, o imóvel atualmente está locado à pessoa alheia ao processo no valor de R\$3.500,00 (em Mar/25);	900	
DÉBITO(S) FISCAL(IS)		
R\$ 36.401,97 (em 04/2026)		
INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Trevo Soluções Cosméticas Ltda Berenice Santos Freire	277/903 277/903	DJE DJE