

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266035

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1072870-17.2023.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Itaú Unibanco S/A
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Trevo Soluções Cosméticas Ltda Waldir Freire Berenice Santos Freire
TERCEIRO(S):	AJR Financial Securitizadora de Crédito S/A 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

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **22/06/2026 às 15:00:00** até **25/06/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **25/06/2026 às 15:00:00** até **15/07/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem* [1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes. [3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 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.

MATRÍCULA(S): nº 107.962 do 2º CRI de Guarulhos/SP

CONTRIBUINTE(S): 112.25.36.0637.02.011

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: 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.

ÔNUS: 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)

OBSERVAÇÕES: 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).

DEPOSITÁRIO(S): Berenice Santos Freire

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.185.000,00 (em 06/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 44.670,42 (em 04/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há (em 04/2026)

LOTE 2**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 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

MATRÍCULA(S): nº 105.224 do 2º CRI de Guarulhos/SP**CONTRIBUINTE(S):** 084.52.71.0267.01.003-4

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: 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.

ÔNUS: 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)

OBSERVAÇÕES: 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);

DEPOSITÁRIO(S): Berenice Santos Freire**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 380.000,00 (em 06/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 3.800,50 (em 04/2026)

LOTE 3**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 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.**MATRÍCULA(S):** nº 21.602 do 2º CRI de Guarulhos/SP**CONTRIBUINTE(S):** 084.52.40.0226.00.000**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** 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.**ÔNUS:** 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 Investidor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Av.16-17/11/25 - Proc. 4009005-14.2025.8.26.0224 - 12ªVC de Guarulhos/SP)**OBSERVAÇÕES:** 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);**DEPOSITÁRIO(S):** Berenice Santos Freire**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.208.000,00 (em 06/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 36.401,97 (em 04/2026)**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 2.981.172,18 (em 02/2026)**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).**CUSTAS E DESPESAS:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.**REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 01/04/2024, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.