

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação da requerida **FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA** (CPF: 085.659.718-05), credores **EUROPRESTIGIO DISTRIBUIÇÃO E COMÉRCIO DE ARTIGOS DE LUXO LTDA** (CNPJ: 11.662.449/0001-31), **MARI MARIA COSMÉTICOS LTDA.** (CNPJ: 25.249.077/0001-20), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **PASSOS E STICCA SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 15.046.269/0001-86), **BANCO VOTORATIM S.A.** (CNPJ: 59.588.111/0001-03), credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), terceiros interessados **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DE ITU** (Sem Qualificação), **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU** (CNPJ: 46.634.440/0001-00), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1064672-54.2024.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **EUROPRESTIGIO DISTRIBUIÇÃO E COMÉRCIO DE ARTIOGOS DE LUXO LTDA** (CNPJ: 11.662.449/0001-31).

A Dra. FLAVIA POYARES MIRANDA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Prédio residencial, padrão luxo, constituído de 02 pavimentos, que recebeu o nº 1001 da Rua A, contendo 498,41m²(conforme Av.08 - 31/03/2021) sob um terreno urbano situado com frente para a Rua A, constituído pelo lote nº 33 da quadra C, do loteamento fechado denominado SÍTIO ALTOS DE ITU, no Bairro do Varejão, nesta cidade, medindo 20,00m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 50,19m dividindo com o lote 34, do lado esquerdo mede 50,12m dividindo com o lote 32, e nos fundos mede 20,00, confrontando 17,00m com o lote 42,0 mais 3,00m com o lote 41, encerrando com uma área de 1.003,08m².

(VIDE BENFEITORIAS EM COMUM COM O LOTE 42)

Contribuinte nº 27.0003.00.0033.000. Matrícula nº 79.916 do 1ª CRI de ITU/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 79916, conforme **Av.01(05/01/2010)**, O imóvel está inserido no loteamento fechado denominado SÍTIO ALTOS DE ITÚ, está sujeito às restrições constantes do Processo de Loteamento e integrantes do contrato-padrão, **Av.08(31/03/2021)**, Prédio residencial, padrão luxo, constituído de 02 pavimentos, que recebeu o nº 1001 da Rua A, contendo 498,41m², **R.10(17/06/2021)**, Proprietária: FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA, **R.11(17/06/2021)**, Alienação fiduciária em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, **Av.12(09/02/2024)**, Ação de Execução em favor de EUROPRESTIGIO DISTRIBUIÇÃO E COMÉRCIO DE ARTIGOS DE LUXO LTDA, Processo nº 1153250-27.2023.8.26.0100, 43ª VC/Central, **Av.13(22/07/2024)**, Ação de Execução em favor de MARI MARIA COSMÉTICOS LTDA, Processo nº 1053794-70.2024.8.26.0100, 6ª VC/Central, **Av.14 Av.15(05/06/2025)**, Penhora Exequenda dos direitos da devedora fiduciante sobre o imóvel, **Av.16(05/06/2025)**, Penhora dos direitos da devedora fiduciante a favor de MARI MARIA COSMÉTICOS LTDA, Processo nº 1053794-70.2024.8.26.0100, 6ª VC/Central, **Av.17(20/08/2025)**, Indisponibilidade dos bens de FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000695-03.2024.5.02.005, TRT 2ª Região, **Av.18(29/09/2025)**, Ação de Execução em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1035175-58.2025.8.26.0100, 16ª VC/Central, **Av.19(02/10/2025)**, Indisponibilidade dos bens de FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA, Processo nº 0072100-36.1998.5.02.0003, TRT 2ª Região, **Av.20(04/11/2025)**, Penhora dos direitos em favor de PASSOS E STICCA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 1067504-60.2024.8.26.0100, 28ª VC/Central, **Av.21(03/03/2026)**, Penhora em favor de BANCO VOTORATIM S.A, Processo nº 1151992-45.2024.8.26.0100, 6ª VC/Central, **AV. 23 (30/04/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000207-52.2026.5.02.0078, **AV. 24 (15/06/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0034500-82.1997.5.02.0013, **AV. 25 (13/07/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1102351-88.2024.8.26.0100,.

OBS: No Evento 189 o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, ora credor fiduciário informa que o contrato de financiamento imobiliário firmado com a aqui executada, encontra devidamente regularizado, conforme demonstrativo do débito atualizado, no importe de R\$1.747.260,68, atualizado para 12/08/2025.

OBS: Em caso de eventual arrematação, o arrematante deverá ficar sub-rogado na dívida fiduciária, na condição de devedor fiduciante.

LOTE 002 - Terreno urbano situado com frente para Rua C trecho-1, constituído pelo lote nº 42 da quadra C, do loteamento fechado denominado SÍTIO ALTOS DE ITU, no Bairro do Varejão, nesta cidade, medindo 18,00m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 50,45m dividindo com o lote 43, do lado esquerdo mede 50,00m dividindo com o lote 41, e nos fundos mede 24,70, confrontando 17,00m com o lote 33,0 mais 7,70m com o lote 32, encerrando com uma área de 1.067,52m².

(VIDE BENFEITORIAS EM COMUM COM O LOTE 33)

Contribuinte nº 27.0003.00.0042.000. Matrícula nº 79.925 do 1ª CRI de ITU/SP.

BENFEITORIAS: Conforme avaliações e ficha espelho os lotes 33 e 42 da Quadra C(ora lote 001 e 002 do presente edital), estão unificados perante a Prefeitura, totalizando-se 2.07060 de área de terreno e 498,41m² de construção, inscrição municipal 270003000033000. BENFEITORIAS EM COMUM COM LOTE 33 E 42 DA QUADRA C. Trata-se de um imóvel de alto padrão, designado como casa nº 10055, localizado na Alameda João de Barro, no Condomínio Altos de Itu, situado na Estrada do Botuxin, s/n, bairro Altos de Itu, município de Itu/SP. Trata-se de uma casa construída sobre dois lotes contíguos, devidamente unificados, com área total de terreno de 2.070,60m², conforme descrito nas matrículas nº 79.916 (referente ao lote 33 da quadra C) e nº 79.925 (referente ao lote 42 da quadra C), ambas registradas no Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP. De acordo com o cadastro municipal vinculado à Prefeitura de Itu, número de contribuinte 27.0003.00.0033.000, a área construída da residência é de 498,41m².

ÔNUS: Constan Matrícula nº 79925, conforme **Av.01(05/01/2010)**, O imóvel está inserido no loteamento fechado denominado SÍTIO ALTOS DE ITU, está sujeito às restrições constantes do Processo de Loteamento e integrantes do contrato-padrão, **R.13(19/07/2022)**, Proprietária: FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA, **Av.14(09/02/2024)**, Ação de Execução em favor de EUROPRESTIGIO DISTRIBUIÇÃO E COMÉRCIO DE ARTIGOS DE LUXO LTDA, Processo nº 1153250-27.2023.8.26.0100, 43ª VC/Central, **Av.15(22/07/2024)**, Ação de Execução em favor de MARI MARIA COSMÉTICOS LTDA, Processo nº 1053794-70.2024.8.26.0100, 6ª VC/Central, **Av.16(23/05/2025)**, Penhora Exequenda, **Av.17(05/06/2025)**, Penhora a favor de MARI MARIA COSMÉTICOS LTDA, Processo nº 1053794-70.2024.8.26.0100, 6ª VC/Central, **Av.18(20/08/2025)**, Indisponibilidade dos bens de FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000695-03.2024.5.02.005, TRT 2ª Região, **Av.19(29/09/2025)**, Ação de Execução em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1035175-58.2025.8.26.0100, 16ª VC/Central, **Av.20(02/10/2025)**, Indisponibilidade dos bens de FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA, Processo nº 0072100-36.1998.5.02.0003, TRT 2ª Região, **Av.21(04/11/2025)**, Penhora em favor de PASSOS E STICCA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 1067504-60.2024.8.26.0100, 28ª VC/Central, **Av.22(03/03/2026)**, Penhora em favor de BANCO VOTORATIM S.A, Processo nº 1151992-45.2024.8.26.0100, 6ª VC/Central, **AV. 23 (30/04/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000207-52.2026.5.02.0078, **AV. 24 (15/06/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0034500-82.1997.5.02.0013, **AV. 25 (13/07/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1102351-88.2024.8.26.0100.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$780,72 até 07/04/2026.

OBS: Conforme decisão de evento 707, o credor Itaú Unibanco S.A terá preferência no recebimento do crédito de eventual produto da arrematação.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$4.999.059,19 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

BENFEITORIAS: Conforme avaliações e ficha espelho os lotes 33 e 42 da Quadra C (ora lote 001 e 002 do presente edital), estão unificados perante a Prefeitura, totalizando-se 2.07060 de área de terreno e 498,41m² de construção, inscrição municipal 270003000033000.

BENFEITORIAS EM COMUM COM LOTE 33 E 42 DA QUADRA C.

Trata-se de um imóvel de alto padrão, designado como casa nº 10055, localizado na Alameda João de Barro, no Condomínio Altos de Itu, situado na Estrada do Botuxin, s/n, bairro Altos de Itu, município de Itu/SP.

Trata-se de uma casa construída sobre dois lotes contíguos, devidamente unificados, com área total de terreno de 2.070,60m², conforme descrito nas matrículas nº 79.916 (referente ao lote 33 da quadra C) e nº 79.925 (referente ao lote 42 da quadra C), ambas registradas no Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP.

De acordo com o cadastro municipal vinculado à Prefeitura de Itu, número de contribuinte 27.0003.00.0033.000, a área construída da residência é de 498,41m².

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 4.999.059,19 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.618.232,95 (junho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/10/2026 às 14h30min, e termina em 04/11/2026 às 14h30min; 2ª Praça começa em 04/11/2026 às 14h31min, e termina em 24/11/2026 às 14h30min.

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 60% 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalmazuk.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 o(s) requerido(s) FLAVIA NASCIMENTO ROCHA DE OLIVEIRA , bem como os credores EUROPRESTIGIO DISTRIBUIÇÃO E COMÉRCIO DE ARTIGOS DE LUXO LTDA, MARI MARIA COSMÉTICOS LTDA, BANCO BRADESCO S/A, PASSOS E STICCA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, BANCO VOTORATIM S.A., credor(a) fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, terceiro(a) interessado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DE ITU, PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 30/04/2025, 30/04/2025 respectivamente. **Dos autos constam os seguintes recursos pendentes de julgamento: Agravos de Instrumento nº 4035827-96.2026.8.26.0000, nº 4054745-51.2026.8.26.0000 e nº 4058051-28.2026.8.26.0000 (conforme evento 531).** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FLAVIA POYARES MIRANDA
JUIZA DE DIREITO