

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE - PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **VERA LÚCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA** (CPF: 083.357.858-80), coproprietário(a) **MAURICIO APARECIDO DE OLIVEIRA** e cônjuge, casado pelo regime da comunhão parcial de bens (CPF: 094.668.938-58), credores **ROSELI APARECIDA ROSA ANSELMO E OUTROS** (CPF: 155.849.308-57), **CIBELE BUENO DA COSTA** (CPF: 366.827.968-38), **MARIA TAMIRES DA SILVA** (CPF: 441.628.588-45), **ANGELA MARIA DA COSTA GONÇALVES** (CPF: 089.764.187-60), **PREFEITURA DE SÃO PAULO - SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro(a) interessado **CONDOMÍNIO VENTOS DO LESTE** (CNPJ: 06.164.157/0001-39), **LEONARDO MARTINS CARNEIRO - ADVOGADO DÁ RE** (Sem Qualificação), **DANIELLI FONTANA - ADVOGADA DA RÉ** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1004332-81.2023.8.26.0100**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. ANTONIO MANSSUR FILHO, MM. Juiz de Direito, 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 pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - PARTE IDEAL (50%) - Apartamento nº71, localizado no 7º pavimento - Tipo 7º andar da Torre 3, integrante do Condomínio Ventos dos Leste, situado na Av. Ajarani nº 490 (Conforme Av. 05 - 27/08/2012), no 38º Subdistrito Vila Matilde, contendo a área privativa e 59,920m², área comum de 63,090m², área total de 123,010m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0051650%, cabendo-lhe um espaço individual e descoberto para a guarda e estacionamento de um automóvel e passeio, localizado indistintamente no pavimento térreo, de uso indeterminado, e na sua área comum já está incluída e área correspondente a essa vaga de garagem.

Contribuinte nº 058.231.01384. Matrícula nº 118.607 do 16º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 118607, conforme **Av.04(27/08/2012)**, Contribuinte: 058.231.0138-4, **Av.05(27/08/2012)**, Atualmente o imóvel tem o número 490 da Av. Ajarani, **R.08(27/08/2012)**, Proprietários: MAURICIO APARECIDO DE OLIVEIRA E VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, **R.09(27/08/2012)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, **Av.11(01/03/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000070-02.2023.5.02.0264, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.12(13/03/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010878-35.2022.5.15.0142, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.13(19/07/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0001022-02.5202.2.51.2010, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.14(26/08/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Penhora em favor de CIBELE BUENO DA COSTA, Processo nº 0011408-23.2023.5.15.0039, VT/Capivari, **Av.15(24/09/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0011690-12.2022.5.15.0002, 1ª VT/Jundiaí, **Av.16(13/12/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010391-35.2022.5.15.0055, 2ª VT/Jaú, **Av.17(26/12/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0011012-60.2023.5.15.0099, 2ª VT/Americana, **Av.18(04/02/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010733-80.2023.5.15.0097, 4ª VT/Jundiaí, **Av.19(14/02/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1001083-69.2022.5.02.0232, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.20(24/02/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000702-27.2023.5.02.0232, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.21(24/02/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010548-

30.2023.5.12.0004, 1ª VT/Ribeirão Preto, **Av.22(06/03/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0011027-94.2022.5.15.0024, TRT 15ª REGIÃO, **Av.23(06/03/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1001031-05.2023.5.02.0211, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.24(19/03/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010817-69.2023.5.15.0004, 1ª VT/Ribeirão Preto, **Av.25(27/03/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000227-73.2024.5.02.0608, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.26(08/04/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de MARIA TAMIRES DA SILVA, Processo nº 1001850-76.2023.5.02.0037, 37ªVT/Central, **Av.27(07/05/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, **Av.28(08/05/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0011575-68.2022.5.15.0041, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.29(20/05/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1001021-29.2022.5.02.0232, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.30(28/05/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010124-85.2023.5.15.0004, 1ª VT/Rib Preto, **Av.31(29/05/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000039-22.2024.5.02.0013, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.32(10/07/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de ROSELI APARECIDA ROSA ANSELMO, Processo nº 0010220-25.2022.5.15.0105, VT/Campo Limpo Paulista, **Av.33(25/07/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0011541-37.2023.5.15.0113, 5ªVT/Rib Preto, **Av.34(25/07/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0011247-83.2023.5.15.0145, TRT 15ª REGIÃO, **Av.35(08/09/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0011542-22.2023.5.15.0113, TRT 15ª Região, **Av.36(11/09/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010821-38.2023.5.15.0059, VT/Pindamonhangaba, **Av.37(18/09/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010048-96.2023.5.15.0057, TRT 15ª REGIÃO, **Av.38(30/09/2025)**, penhora registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010101-48.2023.5.15.0099, TRT 15ª REGIÃO, **Av.39(20/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010272-36.2022.5.15.0003, 2ª VT/Sorocaba, **Av.40(01/12/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de ANGELA MARIA DA COSTA GONÇALVES, Processo nº 0011247-83.2023.5.15.0145, TRT 15ª REGIÃO, **Av.41(15/12/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1001159-63.2023.5.02.0263, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.42(06/04/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010151-35.2023.5.15.0112, TRT 15ª REGIÃO, **Av.43(29/05/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 0010377-11.2023.5.15.0057, TRT 15ª REGIÃO, **Av.44(09/06/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000976-15.2023.5.02.0612, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.45(30/06/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1000121-27.2025.5.02.0463, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.46(14/07/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1001349-29.2023.5.02.0262, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.47(29/07/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade de bens de VERA LUCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, Processo nº 1001077-24.2023.5.02.0007, TRT 2ª REGIÃO/SP.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$1.522,82 até 07/08/2026.

OBS: As fls. 241 a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora fiduciária informa o demonstrativo de débito atualizado para 20/01/2026 referente ao Contrato nº 144440083201.4, no valor de R\$ 194.122,12.

OBS: O Condomínio Ventos do Leste as fls. 288, informa que sob o imóvel há débitos de condomínio no valor de R\$ 27.258,04 (03/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 392.963,70 (julho/2026).

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 196.481,85 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 76.458,27 (dezembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 13h10min, e termina em 06/10/2026 às 13h10min; 2ª Praça começa em 06/10/2026 às 13h11min, e termina em 26/10/2026 às 13h10min.

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 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 a 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) VERA LÚCIA ESPINDOLA DE OLIVEIRA, coproprietário(a) MAURICIO APARECIDO DE OLIVEIRA E CONJUGE, CASADO PELO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, bem como os credores ROSELI APARECIDA ROSA ANSELMO E OUTROS, CIBELE BUENO DA COSTA, MARIA TAMIRES DA SILVA, ANGELA MARIA DA COSTA GONÇALVES, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceiro(a) interessado CONDOMÍNIO VENTOS DO LESTE, LEONARDO MARTINS CARNEIRO -ADVOGADO DÁ RE, DANIELLI FONTANA - ADVOGADA DA RÉ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/05/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 17 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANTONIO MANSSUR FILHO
JUIZ DE DIREITO