

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **JULIANA LAGONEGRO BOSCO** (CPF: 284.161.938-94), seu cônjuge se casada for, **ESPÓLIO DE FLÁVIO HENRIQUE MARTINELLI** (CPF: 293.449.348-27), na pessoa de seus herdeiros **MARCIO LUIZ MARTINELLI** e **MARIA MADALENA DA SILVA MARTINELLI**, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), os terceiros interessados **MARCIO LUIZ MARTINELLI** (CPF: 294.317.738-56), **MARIA MADALENA DA SILVA MARTINELLI** (CPF: 061.422.718-67), seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1016538-79.2013.8.26.0100**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

O Dr. Diego Mathias Marcussi, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um prédio residencial sob nº 32, da Rua São Miguel do Araguaia, com 111,95m² de área construída, e seu respectivo terreno, constituído por parte do conjunto dos lotes nºs 18 e 19, da quadra nº 55, do loteamento denominado Vila Rosália, Bairro de Vila Galvão, que apenas para efeito de localização figura como o conjunto dos lotes nºs 12, 13 e 14, da quadra nº 55, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca desta Cidade de Guarulhos/SP, medindo 5,00m (cinco metros) de frente para a Rua São Miguel do Araguaia, 28,00m (vinte e oito metros) da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da Rua São Miguel do Araguaia olha para o imóvel, onde confronta com o prédio de nº 36; 28,00m (vinte e oito metros) do lado direito de quem da Rua São Miguel do Araguaia olha para o imóvel, onde confronta com o prédio de nº 26; 5,00m (cinco metros) na linha dos fundos onde confronta com parte do lote nº 11, encerrando a área de 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados). **Contribuinte nº 083.43.82.0466.00.000.7. Matrícula nº 86.683 do 2º CRI de Guarulhos/SP. ÔNUS:** Consta na referida Matrícula nº 86.683, conforme **R.03 (16/07/2003)** averbação para constar sequestro do imóvel em favor de Unibanco - União de Bancos Brasileiros S/A. Processo 1348/03 da 4ª Vara Criminal da Comarca de Guarulhos/SP. **Av.04 (09/07/2020)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 938/983 dos autos, o imóvel é constituído de terreno e benfeitorias com área construída de 216,86m², localizado à Rua São Miguel do Araguaia, número 36, parte dos Lotes 18 e 19 da Quadra 55 do loteamento denominado Vila Rosália, Vila Galvão, Guarulhos/SP. Avaliação R\$ 680.000,00 (Abril de 2026).

OBS2: Consta nos autos informações de Ação de Inventário e Partilha dos bens deixados por Flávio Henrique Martinelli, processo nº 1021272-06.2024.8.26.0224 da 5ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Guarulhos/SP, no qual tem como herdeiros MARCIO LUIZ MARTINELLI e MARIA MADALENA DA SILVA MARTINELLI.

OBS3: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarulhos, constam débitos de IPTU (2017 à 2026) no valor de R\$ 19.243,62 até 09/06/2026.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 690.305,52 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.931.840,95 (janeiro/2026 – Fls. 889).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/07/2026 às 14h00min, e termina em 05/08/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 05/08/2026 às 14h01min, e termina em 25/08/2026 às 14h00min.

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(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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza

propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação. 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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 a leiloeira 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@portalzuk.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 os executados **JULIANA LAGONEGRO BOSCO**, seu cônjuge se casada for, **ESPÓLIO DE FLÁVIO HENRIQUE MARTINELLI**, na pessoa de seus herdeiros **MARCIO LUIZ MARTINELLI** e **MARIA MADALENA DA SILVA MARTINELLI**, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS**, os terceiros interessados **MARCIO LUIZ MARTINELLI**, **MARIA MADALENA DA SILVA MARTINELLI**, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/08/2015. 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, 18 de junho de 2026.

DIEGO MATHIAS MARCUSSI
JUIZ DE DIREITO