

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE ROGÉRIO MARTHOS** (CPF: 566.297.108-00), na pessoa de sua inventariante Samira Cristina Almeida Divino (CPF: 164.734.388-74), terceiro interessado **ANDERSON DA SILVA SANTOS** (Sem Qualificação), **BEVILLAQUA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA** (Sem Qualificação), **VALMIR ANDRÉ MARONATO GUIMARÃES DE OLIVEIRA** (Sem Qualificação), **LEDA MARCIA DA SILVA** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1000332-93.2019.8.26.0224**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **ITAPEVA XI MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** (CNPJ: 30.366.204/0001-01), na pessoa de seu representante legal por sua administradora CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA (CNPJ: 02.671.743/0001-19).

A Dra. Natália Schier Hinckel, MM. Juíza 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 -Conforme Av.10 - Retificação Administrativa - Terreno situado na Rua Pompílio Venturi, antiga Estrada da Palha, e Rua Lucília Marcel, antiga Estrada Massaranduba, no "Sítio Eldorado", no 29º Subdistrito - Santo Amaro, cuja descrição tem início no ponto denominado 01, distando 45,27 do início da curva de confluência entre as Ruas Lucília Marcel e Pompílio Venturi, e segue em linha reta pelo alinhamento definido e cerca divisória da Rua Lucília Venturi em 132,20m pelo azimute 333º16'17", onde se localiza o ponto 02, onde existe um marco concreto; daí deflete a esquerda e segue em linha reta de 211,86m pelo azimute 300º24'30" divisando com Diego da Silva Dias, Thiago da Silva Dias, Jorge Rui Severino Dias e Adélia Pereira da Silva Dias, matrícula nº 219.275 - 11º CRI, onde se localiza o ponto 03; deste ponto deflete a esquerda e segue pela cota 747 do Reservatório Billings (EMAE - Empresa Metropolitana de Águas e Energia), em linha sinuosa de 10,56m e azimute 228º13'45" até encontrar o ponto 04; daí segue com a mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 12,76m e azimute 231º28'47" até encontrar o ponto 05; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 8,75m e azimute 213º10'51" até encontrar o ponto 06; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 9,30m e azimute 198º45'23" até encontrar o ponto 07; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 13,47m e azimute 186º00'34" até encontrar o ponto 08; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior em linha sinuosa de 12,75m e azimute 174º34'24" até encontrar o ponto 09; daí segue pela mesma confrontação orientação anterior em linha sinuosa de 30,56m e azimute 170º25'47" onde se localiza o ponto 10; daí segue pela mesma confrontação e orientação anterior de linha sinuosa de 18,98 e azimute 176º39'55" onde se localiza o ponto 11, cruzamento da divisa do Reservatório Billings (EMAE - Empresa Metropolitana de Águas e Energia) com propriedade de Planova Planejamento e Construções Ltda., matrícula nº 35.423 - 11º RI; daí segue em linha reta de 163,89m e azimute 144º33'42" até encontrar o ponto 12; daí deflete a direita e segue em linha reta de 48,38m e azimute 231º38'53" onde se localiza o ponto 13, ponto este caracterizado pelo término da divisa de Planova Planejamento e Construções LTDA. com o término da Rua Pompílio Venturi; daí deflete a esquerda e segue em linha reta de 7,78m pelo azimute 139º54'43" onde se localiza o ponto 14, confrontando com o término da Rua Pompílio Venturi; daí deflete a direita em linha reta de 5,35m e azimute 232º08'02" onde se localiza o ponto 15, início de curva de concordância da Rua Pompílio Venturi; daí deflete a esquerda e segue em curva de ralo 24,15m e desenvolvimento de 29,44m onde se localiza o ponto 16, observa-se que estes dois últimos pontos representam curva da Rua Pomílio Venturi, divisa esta que se estenderá o ponto 23; daí segue em linha reta de 32,80m e azimute 133º53'08" até encontrar o ponto 17; daí deflete a esquerda em curva de raio 10,00m e desenvolvimento 5,87m onde se localiza o ponto 18; daí segue em linha reta de 60,72m e azimute 100º14'03" até encontrar o ponto 19; daí deflete a esquerda em curva de raio 10,00m e desenvolvimento 5,35m até encontrar o ponto 20; daí segue em linha reta de 113,71m e azimute 69º34'29" até encontrar o ponto 21; daí deflete a esquerda e segue em curva de raio 10,00m e desenvolvimento de 3,30m até encontrar o ponto 22; daí segue em linha reta de 41,70m e azimute 50º38'02" até encontrar o ponto 23, caracterizado por estar no início da confluência da Rua Pompílio Venturi com a Rua Lucília Marcel; do ponto 23, deflete à esquerda e em curva de raio 10,00m e

desenvolvimento de 28,40m, até encontrar o ponto 24, final da curva de concordância da Rua Pompílio Venturi com a Rua Lucília Marcel; daí segue em linha reta de 45,27m e azimuth 320º47'23" até encontrar o ponto 01, início e termino da presente descrição, encerrando a área de 55.406,00m². **Contribuinte nº 16113600121. Matrícula nº 323.928 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan Matrícula nº 323928, conforme **Av.07(23/05/2003)**, , A Estrada da Palha denomina-se atualmente RUA POMPÍLIO VENTURI, **Av.09(09/11/2009)**, , A Estrada Massaranduba ou Massaranduba denomina-se atualmente RUA LUCÍLIA MARCEL, **Av.10(09/11/2009)**, , RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, **R.11 e R.14(12/01/2012)**, , Proprietário: ROGERIO MARTHOS, **Av.15(13/08/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda(Banco Santander (Brasil) S/A cedeu os créditos para o autor), **Av.16(29/06/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ROGERIO MARTHOS, Processo nº 1001425-30.2016.5.02.0058, 58ª VT/SP, **Av.17(03/09/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ROGERIO MARTHOS, Processo nº 0100552-48.2018.5.02.0720, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.18(28/10/2022)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de ROGERIO MARTHOS, Processo nº 1001144-30.2017.5.02.0029, TRT 2ª REGIÃO/SP,

OBS: Constan Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 9.299,84 até 23/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 960.333,73, totalizando R\$ 969.633,57 até 23/06/2026.

OBSERVAÇÕES:

O executado ROGERIO MARTHOS faleceu em 22/06/2024 - Processo de inventário: 1001197-80.2024.8.26.0244 - 1ª Vara de Iguape/SP.

Conforme fls, 362 e seguintes consta informação de Ação de Cumprimento de Sentença em face da Executada - Processo nº 0014899-44.2022.8.26.0224, da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro de Guarulhos - SP. Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Reconhecimento / Dissolução. Exequente: Valmir André Maronato Guimarães de Oliveira. Executado Leda Marcia da Silva

"Ressalto que este imóvel está em nome Rogerio Marthos, contudo, em virtude da ação de reconhecimento e dissolução de união estável, com partilha de bens, pertence 37,50% à Sra. Leda Marcia da Silva, apesar de não registrada a partilha no cartório de imóveis em virtude de omissão das partes."(1020572-40.2018.8.26.0224 - 4ª VF/Guarulhos).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 9.330.723,87 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 252.978,19 (fevereiro/2020).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/08/2026 às 10h40min, e termina em 31/08/2026 às 10h40min; 2ª Praça começa em 31/08/2026 às 10h41min, e termina em 21/09/2026 às 10h40min.

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 70% 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 - 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@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.

Fica o executado ESPÓLIO DE ROGÉRIO MARTHOS, terceiro interessado ANDERSON DA SILVA SANTOS, BEVILLAQUA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, VALMIR ANDRÉ MARONATO GUIMARÃES DE OLIVEIRA, LEDA MARCIA DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/05/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, 26 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

NATÁLIA SCHIER HINCKEL
JUÍZA DE DIREITO