



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara da Comarca de José Bonifácio

Av Monsenhor Ângelo Angioni, 1000 - Bairro: Centro - CEP: 15200-000 - Fone: (17)3245-9619 - Email: josebonifl@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1001701-94.2024.8.26.0306/SP

Assunto: Espécies de contratos

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A.

EXECUTADO: C.L. PETROCELLI - JOSE BONIFACIO

EXECUTADO: CRISTIANO LUIZ PETROCELLI

EDITAL (DJEN) Nº 610015866955

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) C. L. PETROCELLI - JOSÉ BONIFÁCIO (CNPJ: 09.572.993/0001-40), na pessoa de seu representante legal (Sem Qualificação), CRISTIANO LUIZ PETROCELLI (CPF: 202.737.408-65), coproprietário(a) GABRIELE ZANELATO DE OLIVEIRA PETROCELLI (CPF: 283.851.148-31), credores PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JOSE BONIFACIO (CNPJ: 45.141.132/0001-71), credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1001701-94.2024.8.26.0306, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

A Dra. Kerla Karen Ramalho de Castilho Magrini, 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Casa nº 01: localizada no Pavimento Térreo do Residencial Recanto das Flores, situado na Rua Tereza Brassalotte Orsi, nº 82, na cidade de José Bonifácio/SP, constituído por 01 garagem, 01 sala, 01 cozinha, 01 dormitório, 01 banheiro social, 01 suíte e 01 banheiro suíte, sendo que a área de uso comum poderá ser usada como estacionamento, com 81,21 m² de área privativa coberta, 52,43 m² de área privativa descoberta e 18,00 m² de área livre de uso comum, totalizando 151,64 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal do terreno e nas coisas de uso comum de 50,55%, confrontando-se pela frente com a área de uso comum, pelo lado direito com a unidade autônoma/residência 02, pelo lado esquerdo com o Lote 09 e finalmente pelos fundos com a área privativa da unidade.

Contribuinte nº 01.03.014.0320.001. Matrícula nº 39.377 do 1ª CRI de José Bonifácio/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 39377, conforme R. 03 (08/02/2023), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Av. 05 (05/07/2024), EXISTENCIA DE AÇÃO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1001721-85.2024.8.26.0306, 2ª Vara Cível da Comarca de José Bonifácio/SP, Av. 06 (26/12/2024),

1001701-94.2024.8.26.0306

610015866955.V3



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara da Comarca de José Bonifácio

PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1001720-03.2024.8.26.0306, 1ª Vara Cível da Comarca de José Bonifácio/SP, AV. 07 (20/05/2026), penhora registrada na matrícula, Processo nº 1001883-80.2024.8.26.0306,

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$71,57 até 23/07/2026.

OBS: Conforme constam as fls. 298/313 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que sobre o referido imóvel (contrato nº 1444420042868), possui o débito no valor de R\$ 262.040,44 (atualizado até 23/12/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 317.705,57 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 268.423,69 (julho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/09/2026 às 14h50min, e termina em 21/09/2026 às 14h50min; 2ª Praça começa em 21/09/2026 às 14h51min, e termina em 13/10/2026 às 14h50min.

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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,



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara da Comarca de José Bonifácio

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.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara da Comarca de José Bonifácio

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 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@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 o(s) executado(s) C. L. PETROCELLI - JOSÉ BONIFÁCIO, CRISTIANO LUIZ PETROCELLI, coproprietário(a) GABRIELE ZANELATO DE OLIVEIRA PETROCELLI, bem como os credores PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JOSE BONIFACIO, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 21/01/2025. Dos autos consta o Agravo de Instrumento nº 2185597-37.2025.8.26.0000, que foi negado provimento e encontra-se transitado em julgado. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de José Bonifácio, aos 13 de agosto de 2026.

Documento eletrônico assinado por **KERLA KAREN RAMALHO DE CASTILHO MAGRINI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610015866955v3** e do código CRC **869fce04**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): KERLA KAREN RAMALHO DE CASTILHO MAGRINI

Data e Hora: 13/08/2026, às 17:45:14

1001701-94.2024.8.26.0306

610015866955.V3