

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **GMU COMÉRCIO DE AÇOS LTDA** (CNPJ: 08.793.369/0001-00), na pessoa de seu representante legal, **GUSTAVO MARTINELLI URBINA** (CPF: 281.317.458-05), seu cônjuge **RENATA CABRAL DE MENEZES UBINA** (CPF: 098.878.887-02), a coproprietária **FLÁVIA CABRAL DE MENEZES AQUEVEQUE** (CPF: 089.999.037-10), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS** (CNPJ: 51.885.242/0001-40), os credores **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **BANCO FIBRA S/A** (CNPJ: 58.616.418/0001-08), **NIXIN LTDA** (CNPJ: 47.254.528/0001-50), **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), o terceiro interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS JATOBÁS** (CNPJ: 09.456.523/0001-11) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1093822-17.2023.8.26.0100**, em trâmite na **36ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SOFISA S/A** (CNPJ: 60.889.128/0001-80).

O Dr. RAPHAEL MARTINS DE OLIVEIRA, 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 - Residência nº 07 do Condomínio Residencial Quinta dos Jatobás, construído com frente para a Rua Heitor Penteado nº 700, situado no Distrito de Joaquim Egídio, neste Município e Comarca de Campinas/SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, contendo a residência propriamente dita, piscina, spa e lazer coberto, com área privativa de 482,36m², comum de 4,0370m², total de 486,3970m², e seu terreno de uso exclusivo, assim descrito: mede 16,50 metros de frente para a via interna de circulação 2; pelo lado esquerdo de quem da via interna de circulação 2 olha para o terreno mede 67,80 metros confrontando com o terreno de uso exclusivo de residência nº 6, no funfo mede 25,00 metros na divisa com a Rua Heitor Penteado (muro divisório do condomínio); do lado direito mede 67,40 metros confrontando com o terreno de uso exclusivo de residência nº 8, perfazendo a área de 1.257,00m², com participação nas áreas comuns do terreno condominial de 1.198,35m², totalizando 2.455,35m², cabendo-lhe, também, a fração ideal de 5,8871% no terreno global do empreendimento. Sobre a área privativa do terreno de uso exclusivo a construção ocupa uma área edificada de 199,53m², sendo o restante destinado a jardins e quintal. **Contribuinte Municipal nº 4312.33.10.0001.01007. Matrícula nº 52.252 do 4º CRI de Campinas/SP. ÔNUS:** Constan na Matrícula nº 52.252, conforme **R.04 (05/07/2023)** registro para constar que os proprietários Gustavo Martinelli Urbina e seu cônjuge Renata Cabral de Menezes Urbina, doaram o imóvel desta matrícula à Flavia Cabral de Menezes Aqueveque. **Av.05 (20/10/2023)** averbação para constar a existência de Ação Declaratória de Fraude Contra Credores movida por Banco Sofisa S/A em face de Flávia Cabral de Menezes Aqueveque, Processo nº 1042287-07.2023.8.26.0114 da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av.06 (26/04/2024)** averbação para constar arresto do imóvel em favor de Itaú Unibanco S/A, Processo nº 1009169-06.2024.8.26.0114 da 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av.07 (27/02/2025)** averbação para constar que foi determinada a anulação da doação da parte ideal de 50%, equivalente a 1/2 do imóvel desta matrícula, registrada no R.04 (04/07/2023) doada por Gustavo Martinelli Urbina à Flavia Cabral de Menezes Aqueveque, Processo nº 1042287-07.2023.8.26.0114 da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av.08 (29/07/2025)** averbação para constar que em 13/07/2023 foi distribuída Ação de Execução de Título Extrajudicial pelo Banco Fibra S/A em face de Gustavo Martinelli Urbina e Outra, Processo nº 1090540-68.2023.8.26.0100 da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av.09 (01/09/2025)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente a Gustavo Martinelli Urbina em favor de Nixin Ltda, Processo nº 0024581-91.2024.8.26.0114 da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av.10 (20/02/2026)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente a Gustavo Martinelli Urbina em favor de Nixin Ltda, Processo nº 1032952-61.2023.8.26.0114 da 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av.11 (30/03/2026)** averbação para constar a penhora de 50% do referido imóvel em favor de Banco Safra, Processo nº 1089289-15.2023.8.26.0100 da 14ª Vara Cível do Fórum Central/SP.

OBS¹: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Campinas, constam débitos de IPTU e Taxa de Lixo no valor de R\$ 80.752,37, atualizado até 18/06/2026.

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da copropriedária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a copropriedária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS³: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 2.495.000,00 (agosto de 2025 - média das avaliações de fls. 682/703).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 2.595.461,35 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.127.960,39 (dezembro/2023 – Fls. 565-567).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/08/2026 às 13h30min, e termina em 13/08/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 13/08/2026 às 13h31min, e termina em 02/09/2026 às 13h30min.

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 75% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª praça seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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.

Ficam os executados **GMU COMÉRCIO DE AÇOS LTDA**, na pessoa de seu representante legal, **GUSTAVO MARTINELLI URBINA**, seu cônjuge **RENATA CABRAL DE MENEZES UBINA**, a coproprietária **FLÁVIA CABRAL DE MENEZES AQUEVEQUE**, seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**, os credores **ITAÚ UNIBANCO S/A**, **BANCO FIBRA S/A**, **NIXIN LTDA**, **BANCO SAFRA S/A**, o terceiro interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS JATOBÁS** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/08/2025. 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, 30 de junho de 2026.

RAPHAEL MARTINS DE OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO