

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **JOÃO ROBERTO MAGRINI** (CPF: 511.060.788-53), seu cônjuge **LUCIENE APARECIDA TEIXEIRA MAGRINI** (CPF: 068.416.318-70), os coproprietários **SIMONE CONCEIÇÃO MAGRINI DE GODOY** (CPF: 039.572.128-80), **DIVANIR JOSE DE GODOY** (CPF: 824.170.328-72), **SANDRA REGINA MAGRINI** (CPF: 016.482.448-07), **SÔNIA ESCOLASTICA MAGRINI** (CPF: 158.492.898-01), **SOLANGE DE FÁTIMA MAGRINI OLIVEIRA** (CPF: 255.906.808-75), **CAIO STÉFANO MAGRINI RESTINI** (CPF: 255.925.388-71), **TIAGO AUGUSTO MAGRINI RESTINI** (CPF: 271.616.328-62), **CRISTINA RODRIGUES MAGRINI RESTINI** (CPF: 319.320.058-11), **IGOR MAGRINI RESTINI** (CPF: 273.218.508-62), bem como seus cônjuges se casados forem, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1002728-69.2015.8.26.0099**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. JOSE AUGUSTO FRANCA JUNIOR, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS: LOTE 1 - Uma área de terreno medindo 5,00 metros de frente, por 28,00 metros de extensão da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, área essa situada nos fundos da casa nº 75, da Rua Aparecida, nesta cidade de Bragança Paulista/SP, confrontando de um lado com o prédio nº 75 mencionado, de propriedade de Amália Rinaldi, com José Raimundo por um lado, com Miguel Cacozi e João Magrini ou herdeiros pelos fundos e com os mesmos herdeiros de João Magrini de outro lado.

Contribuinte Municipal nº 2.01.05.09.0015.0052.01.00. Matrícula nº 19.832 do 1º CRI de Bragança Paulista/SP.

ÔNUS: Constan na Matrícula nº 19.832, conforme **Av.07 (25/05/2016)** averbação para constar penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente à João Roberto Magrini (Penhora Exequenda). **Av.08 (30/06/2016)** averbação para constar indisponibilidade dos direitos que o proprietário João Roberto Magrini tem no imóvel desta matrícula, Processo nº 0001467-65.2014.403.6123 da 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP - TRF da Terceira Região.

LOTE 2 - Um terreno medindo 1,00 metros de largura por 7,30 metros de comprimento, localizado nos fundos do quintal do prédio sob o nº 75, da Rua Aparecida, nesta cidade de Bragança Paulista/SP, confrontando dos dois lados com herdeiros de João Magrini, de outro lado também com os referidos herdeiros de João Magrini e de outro lado com o prédio nº 75, da Rua Aparecida, de propriedade de Amália Rinaldi.

Contribuinte Municipal nº 2.01.05.09.0015.0052.01.00. Matrícula nº 19.833 do 1º CRI de Bragança Paulista/SP.

ÔNUS: Constan na Matrícula nº 19.833, conforme **Av.07 (25/05/2016)** averbação para constar penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente à João Roberto Magrini (Penhora Exequenda). **Av. 08 (30/06/2016)** averbação para constar indisponibilidade dos direitos que o proprietário João Roberto Magrini tem no imóvel desta matrícula, Processo nº 0001467-65.2014.403.6123 da 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP - TRF da Terceira Região.

OBS1: Conforme Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça de fls. 105 e os Pareceres Técnicos de Avaliação de fls. 167/171, os referidos imóveis encontram-se situados na Rua Santa Inês nº 58, Vila Aparecida, Bragança Paulista/SP. Estão unificados e possuem a área superficial de 147,30m² e sobre o mesmo encontra-se edificado um Sobrado com aproximadamente 140,00m², composto de 03 (três) dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, lavanderia, garagem para 04 (quatro) carros com 2 portas de aço e quintal, edificado de alvenaria simples. O imóvel possui a idade de 50 anos e necessita de reforma. Avaliação R\$ 200.000,00 (abril de 2016).

OBS2: Conforme Decisão de fls. 860 dos autos, consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo nº 0001467-65.2014.4.03.6123 da 4ª Vara Federal da Comarca de São José dos Campos/SP, em favor da Fazenda Nacional - União Federal sobre os créditos a serem recebidos pelo executado JOSÉ ROBERTO MAGRINI, até o valor do débito R\$ 32.239,36.

OBS3: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 579,72 até 01/09/2026.

OBS4: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS5: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Fica autorizado os funcionários da leiloeira nomeada, devidamente identificados, a providenciar o cadastro de interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda (depositário) facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, autorizo os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Zuk Leilões, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 330.279,37 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 213.292,62 (agosto/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/10/2026 às 10h10min, e termina em 04/11/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 04/11/2026 às 10h11min, e termina em 24/11/2026 às 10h10min.

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 60% do valor da avaliação em 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 dos bens arrematados 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@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 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@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 JOÃO ROBERTO MAGRINI, seu cônjuge LUCIENE APARECIDA TEIXEIRA MAGRINI, os coproprietários SIMONE CONCEIÇÃO MAGRINI DE GODOY, DIVANIR JOSE DE GODOY, SANDRA REGINA MAGRINI, SÔNIA ESCOLASTICA MAGRINI, SOLANGE DE FÁTIMA MAGRINI OLIVEIRA, CAIO STÉFANO MAGRINI RESTINI, TIAGO AUGUSTO MAGRINI RESTINI, CRISTINA RODRIGUES MAGRINI RESTINI, IGOR MAGRINI RESTINI, bem como seus cônjuges se casados forem, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANCA PAULISTA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/02/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista/SP, 01 de setembro de 2026.

JOSE AUGUSTO FRANCA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO