

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação do executado **JOÃO ROBERTO MAGRINI** (CPF: 511.060.788-53), seu cônjuge **LUCIENE APARECIDA TEIXEIRA MAGRINI** (CPF: 068.416.318-70), do coproprietário **ESPÓLIO DE ROBERTO MAGRINI**, representado por seus herdeiros/successores **SOLANGE DE FÁTIMA MAGRINI OLIVEIRA** (CPF: 255.906.808-75), **SANDRA REGINA MAGRINI** (CPF: 016.482.448-07), **SIMONE CONCEIÇÃO MAGRINI DE GODOY** (CPF: 039.572.128-80), casada com **DIVANIR JOSE DE GODOY** (CPF: 824.170.328-72), **SÔNIA ESCOLÁSTICA MAGRINI** (CPF: 158.492.898-01), **CAIO STÉFANO MAGRINI RESTINI** (CPF: 255.925.388-71), **TIAGO AUGUSTO MAGRINI RESTINI** (CPF: 271.616.328-62), casado com **CRISTINA RODRIGUES MAGRINI RESTINI** (CPF: 319.320.058-11), **IGOR MAGRINI RESTINI** (CPF: 273.218.508-62), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA** (CNPJ: 46.352.746/0001-65), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1002728-69.2015.8.26.0099 – Ordem nº 678/2015**, 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. Frederico Lopes Azevedo, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - 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, na 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 nº 2.01.05.09.0015.0052.01.00** (Conforme Av. 02). **Matrícula nº 19.832 do CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 19832, conforme **Av. 07 (25/05/2016)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **Av. 08 (30/06/2016)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0001467-65.2014.403.6123, Tribunal Regional Federal da Terceira Região, 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP.

**LOTE 002** - 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, na 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 nº 2.01.05.09.0015.0052.01.00** (Conforme Av. 02). **Matrícula nº 19.833 do CRI de Bragança Paulista/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 19833, conforme **Av. 07 (25/05/2016)**, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50%. **Av. 08 (30/06/2016)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0001467-65.2014.403.6123, Tribunal Regional Federal da Terceira Região, 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista/SP.

**BENFEITORIAS:** Conforme constam nos laudos de avaliação 105, bem como nas fls. 167/171, os referidos terrenos encontram-se situado na Rua Santa Inês, nº 62, Vila Aparecida, Bragança Paulista/SP. Os terrenos unificados possuem a área superficial de 147,30 m<sup>2</sup> e sobre os mesmos encontra-se edificado um Sobrado com aproximadamente 140,00 m<sup>2</sup>, composto de 03 (três) dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, lavanderia, garagem para 04 (quatro) carros com 02 (duas) portas de aço e quintal, edificado de alvenaria simples. O imóvel possui a idade de 50 anos e necessita de reformas.

**OBS:** Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista/SP, na data de 05/05/2025, não constam **Débitos de IPTU (Lotes 01 e 02)**.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02 - UNIFICADOS) - R\$ 313.026,28 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2.1 – DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 213.292,62 (agosto/2024 – conforme fls. 727/729).**

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - OBSERVAÇÃO:**

- a) *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.*
- b) *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/07/2025 às 10h20min, e termina em 07/07/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 07/07/2025 às 10h21min, e termina em 29/07/2025 às 10h20min.**

**6 - 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% 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 coproprietária 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).

**7 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

**8 - 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.

**9 - 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.

**10 - 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.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - *O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, com exceção do previsto no art. 130 do Código Tributário Nacional.* Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

**12 - 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.*

**13 - 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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.

Fica o executado JOÃO ROBERTO MAGRINI, seu cônjuge LUCIENE APARECIDA TEIXEIRA MAGRINI, o coproprietário ESPÓLIO DE ROBERTO MAGRINI, *representado por seus herdeiros/successores* SOLANGE DE FÁTIMA MAGRINI OLIVEIRA, SANDRA REGINA MAGRINI, SIMONE CONCEIÇÃO MAGRINI DE GODOY, casada com DIVANIR JOSE DE GODOY, SÔNIA ESCOLÁSTICA MAGRINI, CAIO STÉFANO MAGRINI RESTINI, TIAGO AUGUSTO MAGRINI RESTINI, casado com CRISTINA RODRIGUES MAGRINI RESTINI, IGOR MAGRINI RESTINI, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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, 05 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

FREDERICO LOPES AZEVEDO  
JUIZ DE DIREITO

