



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0028890-58.2020.8.26.0224
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: José Eduardo Pereira Martins de Sá
Executado: Francisco Eduardo Boiani

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): FRANCISCO EDUARDO BOIANI (CPF: 413.447.318-72), a cônjuge e coproprietária MARCIA VILELA BOIANI (CPF: 254.011.358-31), os terceiros interessados FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT (CPF: 037.004.887-34), a cônjuge VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT (CPF: 298.215.257-68), MARIO PELOSI DE ALMEIDA (CPF: 287.436.288-34), bem como cônjuge, se casado for, e demais interessados, expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0028890-58.2020.8.26.0224, em trâmite na 8ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ (CPF 231.222.778-91).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA, da 8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 pelo leiloeiro oficial Eduardo da Silva Pinto, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Um terreno de formato retangular, ligeiramente trapezoidado, situado no bairro do Itaguá, perímetro urbano, medindo à Nordeste 90,50 metros, onde confronta com propriedade do proprietário; à Sudoeste mede 148,00 metros na direção 22º NW, confrontando com o loteamento denominado Sítio Santa Etelvina, empreendimentos e terras que pertenceram a Wladimir de Toledo Piza; a Noroeste tem um segmento em curva com 42,00 metros de frente para a Rua "C" do loteamento denominado "Jardim Alice", terras essas que pertenceram a Eugenio Toldi e partir de então segue em linha reta, na direção norte-sul, na extensão de 106,00 metros onde confronta com aparte do já mencionado loteamento denominado "Sítio Santa Etelvina", na direção mais ou menos de 72º SW, encerrando uma área de 13.156,00m². **Contribuinte nº 02.317.038-7. Matrícula nº 11.982 do 1º CRI de Ubatuba/SP (descrição conforme matrícula mãe).**

OBS.1: Av.67 (19/12/2018) Retificação da Incorporação DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Nos termos do projeto de retificação acima mencionado, o condomínio



do "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DA PRAIA VERMELHA", destinado ao uso exclusivamente residencial, consiste no conjunto de dezessete (17) casas, com área construída total de 4.560,55m² e infraestrutura de apoio, consistente em portaria com casa do zelador, caixas d'água do condomínio, lixeira coletiva, além de áreas privativas descobertas de quintal e áreas comuns descobertas consistentes em vias de acesso e circulação interna, praça de estacionamento para visitantes, áreas de lazer, muros e cercas. Portaria de Acesso do condomínio está situada na Rua C, n. 109, no bairro do Itaguá. O condomínio ficará dividido em duas partes distintas: (a) uma consubstanciada de coisas e propriedade comum dos condôminos; (b) outra, consubstanciada de coisas de uso privativo dos condôminos, consistindo em unidades autônomas.

ÁREA COMUM: São partes de uso e propriedade comuns, indivisíveis e inalienáveis o solo, com a área de 13.156,00m²; os encanamentos troncos de água e esgoto, de energia elétrica e telefonia; os condutores de águas pluviais e muito especialmente, o portão de acesso (entrada e saída de veículos e pedestres), os muros divisórios do condomínio, as vias de circulação interna e de acesso às residências; a portaria com casa do zelador, as áreas de ajardinamento comuns ao conjunto; a praça de estacionamento para visitantes, e tudo o mais que sirva ao uso conjunto dos condôminos.

ÁREA PRIVATIVA: Casa n. 11: terá a área construída privativa de 314,8900m² e área construída comum de 4,3999m², somando área construída total de 319,2899m², mais o terreno de utilização exclusiva com área de 480,00m² e área comum descoberta de 346,8811m², perfazendo área de 826,8811m², participando no terreno condominial com uma fração ideal de 6,0580% e área privativa assim descrita: com área de 480,00m², tem a forma irregular com uma linha curva, tipo semizoidal, medindo 40,00m ao NE e confrontando com a via interna central do condomínio; duas retas de 22,00m ao NO e 25,00m ao SO, confrontando com a Casa 13 e com a Casa 12, respectivamente, e que fazem um ângulo reto entre si. O imóvel conta com 6 dormitórios (sendo 5 suítes) e 3 vagas na garagem, Condomínio Conjunto Residencial Altos da Praia Vermelha, situada à Rua C, 109, Itaguá.

OBS.²: Conforme petição de fls. 396/399 - Cumpre informar que existem outras ações judiciais em andamento, em que figuram os proprietários do mesmo bem imóvel, conforme segue: Processo nº 1003783-36-2019.8.26.0642 - 1ª Vara Cível do Foro de Ubatuba - Extinção de condomínio c/c alienação judicial - MARIO PELOSI DE ALMEIDA X JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ, FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT, VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT, FRANCISCO EDUARDO BOIANI, MARCIA VILELA BOIANI; Processo nº 1016984-88.2019.8.26.0224 - 6ª Vara Cível do Foro de Guarulhos - Ação de Cobrança - JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ X MARIO PELOSI DE ALMEIDA; Processo nº 0010961-75.2021.8.26.0224 - 1ª vara Cível do Foro de Guarulhos - Ação de Cobrança - FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT X FRANCISCO EDUARDO BOIANI; Processo nº 1051695-17.2022.8.26.0224 - 4ª Vara Cível



do Foro de Guarulhos - Ação de cobrança - FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT x MARIO PELOSI DE ALMEIDA.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	11.982	1º CRI de Ubatuba/SP		
Inscrição Cadastral nº	02.317.038-7			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
R.52	08/09/2008	Compra da unidade 11		
Av.67	19/12/2018	Retificação da Incorporação		
Av.89	30/11/2021	Indisponibilidade dos bens	0000104-46.2011.5.02.0318	Antônio Carvalho Lendengue
Av.96	22/07/2022	Penhora Exequenda	0028890-58.2020.8.26.0224	Francisco José de Siqueira Bittencourt
Av.98	09/11/2022	Indisponibilidade dos bens	0000474-03.2012.5.02.0314	Nelson Nicioli Sobrinho
Av.99	28/11/2022	Penhora	1113663-76.2015.8.26.0100	Francisco José de Siqueira Bittencourt
Av.100	23/03/2023	Indisponibilidade dos bens	0000472-36.2012.5.02.0313	Edson Dionisio De Moraes
Av.101	30/03/2023	Penhora	0010961-752021.8.26.0224	Francisco José de Siqueira Bittencourt

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.267.000,00 (jan/2023), atualizado para R\$ 2.651.153,80 (jun/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não constam dívidas ativas sobre o imóvel até a presente data.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 122.589,20 (nov/2025).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/08/2026 às 14:00hs, e termina em 19/08/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 19/08/2026 às 14:01hs, e termina em 09/09/2026 às 14:00hs.



3 - 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 90% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente o lance mínimo seria de 50% do valor da avaliação, porém em atenção ao Art. 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, e, portanto, o deságio de 50% da 2ª Praça será aplicado apenas à cota parte do executado). Os coproprietários terão preferência na arrematação, e deverão exercê-lo em até 24 horas depois do término do leilão. 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - 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).

5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, 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.

7 - 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.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), eventuais débitos de condomínio/taxa associativa que recaiam sobre os imóveis penhorados poderão ser subrogados no produto da venda, respeitada a preferência do crédito exequendo e do IPTU (já mencionado), e não sendo o valor apurado suficiente para quitação de eventuais débitos de condomínio, nos termos do Art. 1.345 do CC os existentes serão de responsabilidade do arrematante. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse, eventual desmembramento da matrícula que se faça necessário, 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.

9 - 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.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.



11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.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.

Fica(m) o(s) requerido(s): FRANCISCO EDUARDO BOIANI (CPF: 413.447.318-72), seu cônjuge e coproprietária MARCIA VILELA BOIANI (CPF: 254.011.358-31), os terceiros interessados FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT (CPF: 037.004.887-34), seu cônjuge VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT (CPF: 298.215.257-68), MARIO PELOSI DE ALMEIDA (CPF: 287.436.288-34), bem como seus cônjuges, se casados forem, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizado em 26/05/2021 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 24 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA