

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.282.206/0001-40; e **ESPÓLIO DE GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA**, na pessoa de seu representante e por si **MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 304.074.268-09; bem como dos credores hipotecários **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO CONDOMÍNIO PRAÇAS VENTURA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.397.751/0001-00; e **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.122.571/0001-77.

A Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA** em face de **TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA - Processo nº 1003659-45.2014.8.26.0281 - Controle nº 2361/2014**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 05/08/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 08/08/2024 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 08/08/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 29/08/2024 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação,

conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. Correrão por conta exclusiva do arrematante eventuais despesas e custos relativos à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC)**

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificados próprio. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC) participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do Leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 45.345 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras, designada GLEBA 1, destacada de maior área, que por sua vez foi destacada da Fazenda São Sebastião, no Bairro da Moenda, no perímetro rural desta cidade e comarca de Itatiba, com as seguintes medidas, características e confrontações: tem início em um ponto localizado em um valo que confronta-

se com propriedade de João Bosco Quaglia, junto à área de propriedade de Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda, segue pelo referido valo pela distância de 1.333,23m, sendo que por 388,00m, confronta-se com propriedade de João Bosco Quaglia, por 323,04m, confronta-se com a propriedade de João Gava, por 178,40m confronta-se com a propriedade de Vitor Francisco Fortini: por 204 37m confronta-se com a propriedade de Sebastião Ubinka e por mais 239,42m. confronta-se com a propriedade de Julio da Silva [...]. Deste ponto segue pela sinuosidade do córrego pela distancia de 1.124,32m; deixa o córrego e segue com o azimute de 340°27'40" e com uma distancia de 360,60m, confrontando-se até este ponto com a área de Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda, atingindo assim, um ponto localizado num valo, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, encerrando a área de 3.530.054,00m2. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel existe uma servidão de passagem em favor de PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRÁS. **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO CONDOMÍNIO PRAÇAS VENTURA. (Consta as fls.1317 débito hipotecário no valor de R\$ 8.027.346,53, agosto de 2023). **Consta na Av.07 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento Provisório de Sentença, Processo nº 0002857-83.2022.8.26.0281, em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba/SP, requerida por SILVANA MUNIZ contra JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00024394820228260281, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Itatiba/SP, requerida por APROVEN – ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VENTURA contra GUILHERME MONTEIRA JUNQUEIRA E OUTRA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **INCRA nº 633020.302449-7.**

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 157.912.964,96 (cento e cinquenta e sete milhões novecentos e doze mil novecentos e sessenta e quatro reais e noventa e seis centavos) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação as fls.1431 no valor de R\$ 42.164.587,35 (abril/2024).

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itatiba, aos 04 de julho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Heloisa da Silva Salles
Juíza de Direito