

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.522.437/0001-01; **MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 304.074.268-09, **por si e como inventariante de: ESPÓLIO DE GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA;** e **TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.282.206/0001-40.

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 do **Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizado por **RENE ENRIQUE MARABOLI QUIROZ e outro** em face de **JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e outros - Processo nº 0002874-85.2023.8.26.0281 (Principal nº 1005162-57.2021.8.26.0281) - Controle nº 2250/2021**, 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. Cumpra 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 22/11/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 25/11/2024 às 16:00 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 25/11/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 16/12/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **80% (oitenta 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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em favor do Juízo responsável. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

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 CPC 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 53.255 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Um Terreno na Rua Miriam Rodrigues Moleiro Junqueira, constituído pelo Lote nº 11, Quadra 06, do Loteamento "Residencial Ventura", situado no Bairro de Moema, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba/SP, medindo 20,00m de frente para a referida rua; da frente aos fundos de quem da rua olha para o lote, mede 50,00m do lado direito, confrontando com o lote 12; 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 10; e 20,00m nos fundos, confrontando com o lote 04, encerrando a área de 1.000,00m². **Consta na Av.01 desta matrícula** que do contrato padrão integrante do loteamento constam condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0000006-03.2024.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Cível de Itatiba/SP, requerida por APROVEN - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VENTURA foi penhorado o este imóvel, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 23461-64-13-02145-0-0262-00000. Consta à fls. 200/202 que o imóvel possui débitos junto a Prefeitura de Itatiba/SP no valor de R\$ 45.491,29 (junho/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.224-230 dos autos débito associativo em execução no Cumprimento de Sentença nº 0000006-03.2024.8.26.0281, em tramite na 2ª Vara Cível de Itatiba/SP, no valor de R\$ 40.225,24 (outubro/2024), que será quitado com o produto da arrematação.

Débito desta ação no valor de R\$ 94.498,08 (outubro/2024).

Itatiba, 16 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Heloisa da Silva Salles
Juíza de Direito