

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guará/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE JOÃO ROBERTO JUNQUEIRA**, na pessoa de seu representante e coproprietária **ELIZENA DÁVILA VILELA JUNQUEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 313.314.448-02; **bem como os coproprietários AIRTON ALVES JUNQUEIRA (arrendatário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 204.780.038-20; e **sua mulher CLELIA MARTA NAKANO JUNQUEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 145.556.538-58; e **do arrendatário JOSÉ SILVÉRIO DE PAULA NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.744.848-50. **O Dr. Anderson José Borges da Mota**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guará/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 **CELSO GARCIA PEREIRA** em face de **ESPÓLIO DE JOÃO ROBERTO JUNQUEIRA - Processo nº 1000611-15.2019.8.26.0213 - Controle nº 962/2019**, 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](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 06/05/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 09/05/2024 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 09/05/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 29/05/2024 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](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, do CPC, a coproprietária/cônjuge alheia a execução terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **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. **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](mailto: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.

**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. 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.

**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 que será enviada por e-mail.

**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](http://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: PARTE IDEAL 50% DA MATRÍCULA Nº 6.256 (antiga 3.759) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARÁ/SP - IMÓVEL:** Um imóvel rural, situado neste município e Comarca de Guará - SP, denominado Sítio Mata das Alagoas 7, compreendido dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: "inicia-se a descrição deste imóvel no vértice GM8-P-3837, Longitude: 47°46'25,831", Latitude: 20°27'06,302" e Altitude: 572,67m, deste segue confrontando com CNS: 11.961-0 | Mat. 15.747 | CÓRREGO DA MATA no azimute 121°41' e distância de 18,73 m até o vértice GM8-V-2819, Longitude: 47°46'25,281", Latitude: 20°27'06,622" e Altitude: 573,34m, [...] SÍTIO MATA DAS ALAGOAS 4 no azimute 31°59' e distância de 630,92 m até o vértice GM8-P-3837, Longitude: -47°46'25,831", Latitude: -20°27'06,302" e Altitude: 572,67 m, ponto inicial desta descrição; perfazendo uma área de 46,3635ha (quarenta e seis hectares, trinta e seis ares e trinta e cinco centiares)". Perímetro de 2.892,72m.

**Consta na Av.01 desta matrícula: a)** que a área de 43,56,00ha (18 alqueires) do imóvel foi arrendada a JOSÉ SILVÉRIO DE PAULA NETO. **b)** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000539-33.2016.8.26.0213, em trâmite na Vara Única de Guará/SP, requerida por AGROSISTEMA COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA contra JOÃO ROBERTO JUNQUEIRA. **c)** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00020900220158260213, em trâmite na Vara Judicial de Guará/SP, requerida por SYAGRI AGRONEGÓCIOS COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA contra JOÃO ROBERTO JUNQUEIRA, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **d)** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00118663-89.2016.5.15.0117, em trâmite na Vara do Trabalho de São Joaquim da Barra/SP, requerida por EDSON ASSAGRA contra JOÃO ROBERTO JUNQUEIRA e outra, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **e)** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00033383720148260213, em trâmite na Vara Única de Guará/SP, requerida por WALTER PAULINO DA SILVA contra JOÃO ROBERTO JUNQUEIRA, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **g)** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**INCRA nº 951.080.259.233-8. Consta as fls.102-103 dos autos** que a área de 7,56 alqueires do imóvel foi arrendada a AIRTON ALVES JUNQUEIRA. **Valor da Avaliação 50% do Imóvel: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) para outubro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.170 no valor de R\$ 949.562.47 (janeiro/2020).

Guará, 25 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Anderson José Borges da Mota**  
**Juiz de Direito**