

2ª VARA CÍVEL DO FORO DE DA COMARCA DE ITATIBA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL** Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0001209-34.2023.8.26.0281

Cumprimento de Sentença – Execução (processo principal nº 1003457-24.2021.8.26.0281).

EXEQUENTES: CÉLIO FERNANDES SOUZA, CPF/MF nº 085.995.698-99, SANDRA AMADOR COSTA SOUZA, CPF/MF sob o nº 069.708.158-38.

EXECUTADOS: JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, CNPJ/MF 1.522.437/0001-01. MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA, CPF/MF nº 304.074.268-09, TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI, CNPJ sob o nº 03.282.206/0001-40 por seu representante legal e demais coobrigados JOSÉ NOGUEIRA DA SILVA NETO, CPF/MF nº 664.802.648-00, ESPÓLIO DE GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA, herdeiros, Maria Aparecida Cruz Martins Junqueira Marche, CPF nº 531.084.777-49, Guilherme Monteiro Junqueira Filho, CPF nº 031.421.078-4, Paulo Cruz Martins Junqueira, CPF nº 022.388.878-81, Maria Silva Martins Junqueira, CPF nº 092.349.888-50

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Itatiba, CNPJ/MF nº 50122571000177, na pessoa do procurador(a).
- ✓ Condomínio Edifício Abaeté, CNPJ nº 54.463.096/0001-53
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **06/10/2026 às 14h15** e encerrará no dia **09/10/2026 às 14h15** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.370.668,85 (um milhão, trezentos e setenta mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e cinco centavos), para julho de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **09/10/2026 às 14h15** e se encerrará no dia **05/11/2026 às 14h15** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 1.096.535,08 (um milhão, noventa e seis mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oito centavos)**, que corresponde **80% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 17765 DO 10 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - A UNIDADE AUTÔNOMA nº 41 localizada no 4º andar do EDIFÍCIO ABAETÉ, à Rua MORATO COELHO nº 1.199, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil de 91,28m², área comum de 44,27 m², área de garagem de 17,81 m², e a área total de 153,36m² cabendo-lhe a fração ideal de 5,59% no terreno descrito na matrícula 2.922 deste Cartório, na qual sob o R.4, foi registrada a especificação de Condomínio do referido Edifício. CNM nº 111138.2.0017765-97. Av. 8/17765 – CEP 05417-012 - Nº CONTRIBUINTE 081.285.0058-9

AVALIADO: R\$ 1.325.000,00 (um milhão trezentos e vinte e cinco mil reais) para janeiro de 2026, conforme fls. 743/746, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. CONSTA DA AVALIAÇÃO: Realizado por oficial de justiça – fls. 740 “O valor do Condomínio é de R\$ 1.100,00 e o apartamento tem direito a uma vaga de garagem” – janeiro de 2026 -**DEPOSITÁRIA: Maria Silvia Cruz Martins Junqueira, CPF/MF nº 304.074.268-09**

LOCALIZAÇÃO: Rua Mourato Coelho, 1199, Ap. 41, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05417-012

DO ÔNUS: Consta a **PENHORA** do processo em epígrafe, folhas 566, devidamente averbada à Av.7/17.765. Consta a Av.6/17.765 **AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**, processo nº 0002439-48.2022.8.26.0281 da 1ª Vara Cível de Itatiba. Consta a Av. 9/17765, **PENHORA DE UMA PARTE IDEAL DE 50% DO IMÓVEL**, do processo 0003512-55.2022.8.95.006855259. Processo nº 0002857-83.2022.8.26.0281, em tramite perante a 1º Vara Cível desta Comarca. **CONSTAM DÉBITOS DE IPTU**, conforme fls. 758/759 do processo, no importe de R\$ 2.705,70 (dois mil setecentos e cinco reais e setenta centavos) em junho de 2026. **NÃO CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS REFERENTE AO IMÓVEL CONFORME FLS. 786.** CEventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, **EXCETO os decorrentes de DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.** Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face aos executados.

Constatação: O plano de partilha do executado Espólio de Guilherme Monteiro Junqueira, acostado às fls. 510/522, no qual constou que o imóvel penhorado foi atribuído integralmente

à executada Maria Sylvia Cruz Martins Junqueira e, ainda, que ela está representada de forma regular por advogado nos autos,

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DÉBITO EXEQUENDO R\$ 402.402,63 (quatrocentos e dois mil e quatrocentos e dois reais e sessenta e três centavos) – atualizado em junho de 2026. Fls. 753-757.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, **inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados** nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta **não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: *“Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”* (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY

COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.). Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.

***** O auto de arrematação somente será assinado após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, se houver, bem como da comissão do leiloeiro público oficial, nos termos dos arts. 903 e 884, parágrafo único, do CPC.**

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento da referida comissão não integra o valor do lance vencedor, constituindo encargo do arrematante, e deverá ser depositada nos autos, na forma e prazo definidos no edital do leilão. e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br (decisão e folhas 743/745)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 30 de julho de 2026.

Dra. Mariane Cristina Maske de Faria Cabral
Juíza de Direito.

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754.