

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**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.522.437/0001-01; **na pessoa de sua sócia MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA; ESPÓLIO DE GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA, representado por MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA; MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 304.074.268-09; e **TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.282.206/0001-40; **bem como do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO CASA DE NAVARRA.**

O Dr. Bruno Gonçalves Mauro Terra, MM. Juiz 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 de sentença** ajuizada por **HUDSON PANZA** em face de **JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - Processo nº 0002877-40.2023.8.26.0281 (Principal - 1003281-45.2021.8.26.0281)** 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 17/04/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/04/2026 às 15:00 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 22/04/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 13/05/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. Correrão por conta exclusiva do arrematante

as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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. Se o credor optar pela não adjudicação, 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 gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

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 - 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 nos autos, que será enviada por e-mail. 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 58.456 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 73 localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO CASA DE NAVARRA", à Rua Harmonia nº 722, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil própria de 101,05 m², área comum de 35,076 m², e área total de 136,126 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2413% no terreno descrito na matrícula 51.446 deste Cartório, na qual sob nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Consta na Av.10 desta matrícula** a existência do Processo nº 0002439-

48.2022.8.26.0281, em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba/SP, movida por Aproven Assoc. Dos Proprietários do Residencial Ventura contra Guilherme Monteiro Junqueira e Outros. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002413-79.2024.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP, requerida por AURELIO LOURENÇO DE MOURA contra MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 081.136.0295-1 (Conf. Av.07). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 5.576,21 (13/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.125.000,00 (Um milhão e cento e vinte e cinco mil reais) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 266.408,98 (fevereiro/2026).

Consta às fls. 489 Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1000309-49.2014.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP.

Consta às fls. 524 dos autos a existência do processo nº 0001304-64.2023.8.26.0281, em tramite perante a 2ª Vara Cível de Itatiba/SP.

Itatiba, 17 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Bruno Gonçalves Mauro Terra
Juiz de Direito