

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 administradora **MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA**; **MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 304.074.268-09; **TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.282.206/0001-40; representada por seu sócio administrador **JOSÉ NOGUEIRA DA SILVA NETO**; **ESPÓLIO DE GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA**, representado pela inventariante **MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA**, e dos herdeiros **MARIA APARECIDA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA MARCHE (coproprietária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 531.084.777-49; e seu cônjuge **DOMINIQUE GEORGES MARCEL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 832.651.128-53; **GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.114.888-55; **MARCELO CRUZ MARTINS JUNQUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.421.078-43; **PAULO CRUZ MARTINS JUNQUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.388.878-81; **MARIA SYLVIA MARTINS JUNQUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.349.888-50.

A Dra. Roberta Gobbo Amorim Camponez, 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 **DONATO LOCASPI** em face de **JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e Outros - Processo nº 0001088-06.2023.8.26.0281**, 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 10/04/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 13/04/2026 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 13/04/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 05/05/2026 às 16:00 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.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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.

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 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 23.283 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Uma casa na Rua Máximo Panzarin, sob o nº 42, com a área construída de 90,00 m², no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, e

seu respectivo terreno, designado Lote "B", com a área de 250,02 m², medindo 21,00 m de frente para a referida Rua; do lado direito, de quem do imóvel olha para a Rua, mede 20,00 m, confrontando com Mauro Ceolin; do lado esquerdo mede 24,45 m, confrontando em parte com o lote "A", casa nº 388 e parte do lote "C", casa nº 372; nos fundos mede 6,65 m, confrontando com Valdir Fernando Nardi. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00025677320198260281, em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba/SP, requerida por GUILHERME GONÇALVES PASSALACQUA contra GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.18 e 22 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 41211-34-75-00032-0-0210-00000 (Conf. Av.19). Constatam no site da Prefeitura de Itatiba/SP débitos tributários no valor de R\$ 3.045,43 (12/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 244.114,82 (fevereiro/2026).

Consta às fls. 349, 445 e 722 dos autos a existência dos processos nº 0001407-71.2023.8.26.0281; nº 0002567-73.2019.8.26.0281, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP e nº 0001304-64.2023.8.26.0281, em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP.

Itatiba, 12 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Roberta Gobbo Amorim Camponez
Juíza de Direito