

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA** (CNPJ: 11.522.437/0001-01) na pessoa de seu representante legal, **ESPÓLIO DE GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA** (Sem Qualificação), na pessoa de sua inventariante **MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA** (CPF: 304.074.268-09), **MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA** (CPF: 304.074.268-09), **TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI** (CNPJ: 03.282.206/0001-40) na pessoa de seu representante legal, **credores APROVEN - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VENTURA** (CNPJ: 11.397.751/0001-00), **DAHLSTRÖM HILKNER & FÁVERO SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 10.465.382/0001-82), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, **Processo nº 0001407-71.2023.8.26.0281**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **ANDRÉ BERNADELLE NIJENHUIS** (CPF: 116.839.938-61), **ANA PAULA CASTALDI RAGONHETTI NIJENHUIS** (CPF: 179.186.888-64), **DAHLSTRÖM HILKNER & FÁVERO SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 10.465.382/0001-82).

A Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - UM TERRENO na RUA SETE, constituído pelo LOTE 09 da QUADRA "03", do Loteamento denominado "RESIDENCIAL VENTURA", no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba-SP; medindo 21,24m de frente para a rua Sete em dois segmentos com 7,91m em curva e 13,33m em reta; 50,00m do lado direito de quem da rua olha para o lote confrontando com o lote nº 10; 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 08; e 20,00m nos fundos, em dois segmentos com 6,67m em curva e 13,33m em reta, ambos confrontando com a Rua Um, encerrando a área de 1.030,42m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 234616436021350016100000. Matrícula nº 50.732 do 01ª CRI de Itatiba/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 050732, conforme **Av.01(04/07/2011)**, No contrato padrão que é parte integrante do processo do loteamento a que pertence o imóvel, constam as condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, as quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros e sucessores. **R.03(04/07/2011)**, A propriedade do imóvel à JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Av.06(02/04/2024)**, Penhora exequenda. **Av.07(12/08/2024)**, Penhora do imóvel em favor de APROVEN - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VENTURA e DAHLSTRÖM HILKNER & FÁVERO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 0000167-13.2024.8.26.0281, 2ª VC/Itatiba/SP.

**OBS:** Constam Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 93.839,30 até 28/03/2025.

**OBS:** Os exequentes informam, às fls. 190 e seguintes, que sobre o imóvel recai débitos associativos, cuja cobrança se encontra sob demanda judicial, em fase de cumprimento de sentença, processo nº 0000167-13.2024.8.26.0281. O valor do débito atualizado até 15/01/2024 soma R\$ 21.624,05.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 273.631,21 (março/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 116.862,89 (março/2025 – Fls. 362-364).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 30/05/2025 às 14h00min, e termina em 03/06/2025 às 14h00min; 2ª Praça começa em 03/06/2025 às 14h01min, e termina em 23/06/2025 às 14h00min..

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial.

**7- COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

**8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**9 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**12 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, ESPÓLIO DE GUILHERME MONTEIRO JUNQUEIRA, MARIA SYLVIA CRUZ MARTINS JUNQUEIRA, TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI, bem como os credores APROVEN - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VENTURA, DAHLSTRÖM HILKNER & FÁVERO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/09/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 28 de março de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**  
**JUÍZA DE DIREITO**