

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação da executada **TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI** (CNPJ: 03.282.206/0001-40), na pessoa de seu representante legal, os credores **MARCELO OCTAVIANO DINIZ JUNQUEIRA** (CPF: 289.855.618-12), seu cônjuge **JULIANA FRANÇA BASSETTO DINIZ JUNQUEIRA** (CPF: 275.392.058-30), a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000283-19.2024.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO CONDOMÍNIO PRAÇAS VENTURA** (CNPJ: 11.397.751/0001-00) e **DAHLSTROM HILKNER & FÁVERO SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 10.465.382/0001-82).

O(A) Dr(a). **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**, MM. Juiz(a) 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.portalizuk.com.br](http://www.portalizuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um Terreno na Rua Emerenciana Reis Junqueira, designado Lote 12 da Quadra "15", do Loteamento denominado "Residencial Ventura", no Bairro Moenda, perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba/SP; com a seguinte descrição: 15,00m em curva de frente para a referida rua; de quem da referida rua olha para o terreno, mede 50,00m do lado direito, confrontando com o lote nº 13; 50,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 11; e nos fundos mede 28,89m, em curva confrontando com a área verde 21; encerrando a área de 1.097,22m². **Contribuinte nº 23462.43.67.02135.0.0021.00000. Matrícula nº 071.010 do 1ª CRI de Itatiba/SP.** **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 071010, conforme **Av.02 (23/03/2022)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Terra Azul Incorporadora Imobiliária Eireli, Processo nº 1001192-30.2013.8.26.0281 da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av.03 (28/06/2022)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Terra Azul Incorporadora Imobiliária Eireli, Processo nº 0007762-10.2017.8.26.0281 da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av. 4 (14/03/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS:** Conforme fls. 101 dos autos, consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo 1001192-30.2013.8.26.0281/01 da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP, no valor de R\$ R\$ 331.179,70 (janeiro de 2025) em favor de Marcelo Octaviano Diniz Junqueira e Juliana França Bassetto Diniz Junqueira.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 210.000,00 (fevereiro de 2025 - fls. 95).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 213.943,53 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 41.154,65 (janeiro/2025 – Fls. 88-89).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/07/2025 às 16h00min, e termina em 11/07/2025 às 16h00min; 2ª Praça começa em 11/07/2025 às 16h01min, e termina em 31/07/2025 às 16h00min.**

**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 60% 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 3 dias úteis 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, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - 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.

**11 - 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.

**12 - 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. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - 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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalzuk.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.

Fica a executada TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI, na pessoa de seu representante legal, os credores MARCELO OCTAVIANO DINIZ JUNQUEIRA, seu cônjuge JULIANA FRANÇA BASSETTO DINIZ JUNQUEIRA, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/05/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba/SP, 15 de abril de 2025.

---

**MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL.**  
**JUÍZA DE DIREITO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itatiba

FORO DE ITATIBA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA BARÃO DE ITAPEMA, 181, -, CENTRO - CEP 13250-902,

FONE: (11)2299-1204 R, ITATIBA-SP - E-MAIL:

ITATIBA2CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: 0000283-19.2024.8.26.0281  
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Pagamento  
Exequente: Associação dos Proprietários de Lotes do Condomínio Praças Ventura e outro  
Executado: Terra Azul Incorporadora Imobiliaria Eireli

**CONCLUSÃO**

Aos 29 de abril de 2025, faço estes autos conclusos a Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, Doutora **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**.

**Antonio Ademir Montanhez**Escrivão Judicial  
Matrícula nº 315.319-1

Vistos.

I) Fls. 148/152. Com razão o diligente leiloeiro, haja vista a existência de erro material nos documentos de fls. 32/33, 40, 82, 101 e 129/131, relativamente ao número da matrícula do imóvel constricto no curso do processo.

Com efeito, conforme decisão proferida às fls. 32/33, foi determinada a penhora do lote "12", da quadra "15", do loteamento denominado "Residencial Ventura". Referido imóvel está guardado na matrícula nº 071010, do CRI local, e não matrícula nº 070010, do CRI local (vide fls. 120/122).

No mais, exibida minuta de edital de leilão pela gestora nomeada, que ora acolhe, aguarde-se a comunicação sobre o desfecho do leilão eletrônico designado.

II) Intimem-se.

Itatiba, data da assinatura digital, à margem direita.

**MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**

Juíza de Direito

(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA)