

1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cajamar/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário NOVA BANDEIRANTES CONSTRUTORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.639.731/0001-50.

O **Dr. Renato dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cajamar/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **SOCIEDADE AMIGOS URBANIZAÇÃO SERRA DOS CRISTAIS** em face de **NOVA BANDEIRANTES CONSTRUTORA LTDA - Processo nº 0004951-29.2008.8.26.0108**, 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 visita não 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 07/08/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 10/08/2026 às 11:30 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 10/08/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 31/08/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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. Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Também correrão por conta exclusiva do arrematante os débitos de taxas de manutenção do condomínio atípico e eventuais outros débitos pendentes que recaiam sobre o bem (conf. Acórdão 2152686-35.2026.8.26.0000).

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 por meio 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 121.580 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 19 da Quadra AN, do loteamento denominado Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, comarca de Jundiaí, com área de 1.014,12 m², que mede 31,45 m em curva de frente para a Rua Turquesa; do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 36,17 m e confronta com o lote 20; do lado esquerdo mede 30,25 m e confronta com o lote 18; e, nos fundos mede 40,00 m e confronta com os lotes 12 e 13. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Avaliação deste lote: R\$ 118.706,66 (cento e dezoito mil setecentos e seis reais e sessenta e seis centavos) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 121.581 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 20 da Quadra AN, do loteamento denominado Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, comarca de Jundiaí, com área de 1.061,91 m², que mede 21,17 m em curva e 5,00 m em reta de frente para a Rua Turquesa; do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 58,97 m e

confronta com o lote 21; do lado esquerdo mede 36,17 m e confronta com o lote 19; e, nos fundos mede 25,99 m e confronta com o lote 11. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Avaliação deste lote: R\$ 81.626,66 (oitenta e um mil seiscentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 121.582 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 21 da Quadra AN, do loteamento denominado Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, comarca de Jundiaí, com área de 1.008,45 m², que mede 25,00 m de frente para a Rua Turquesa; do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 47,91 m e confronta com o lote 22; do lado esquerdo mede 58,97 m e confronta com o lote 20; e, nos fundos mede 32,58 m e confronta com os lotes 06, 07 e 08. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Avaliação deste lote: R\$ 93.546,66 (noventa e três mil quinhentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

OBSERVAÇÃO: Consta Agravo de Instrumento nº 2152686-35.2026.8.26.0000, pendente de julgamento definitivo.

Cajamar, 02 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Renato dos Santos
Juiz de Direito