

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de Praça Única** de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA OU TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI** (CNPJ: 03.282.206/0001-40), terceiro(a) interessado **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL LAGOS DEJARINU** (CNPJ: 20.702.347/0001-93) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0001179-90.2010.8.26.0301**, em trâmite na **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE JARINU/SP**, requerida por **ANA LÚCIA FRIAS CONTI** (CPF: 102.097.468-07).

O Dr. Fábio Akira Nakama, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001** -LOTE 08 - QUADRA 22 do loteamento RESIDENCIAL LAGOS DE JARINU, situado no bairro do Machadinho, zona de urbanização específica do distrito e município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, circunscrito dentro do perímetro seguinte: Mede 22,08 metros de frente para a Rua 3, em dois segmentos: o primeiro em reta com 12,80 metros e o segundo em curva com 9,28 metros; de quem da Rua 3 olha para o terreno, mede 32,82 metros do lado direito confrontando com lote 09; 24,53 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 07; e nos fundos mede 47,91 metros confrontando como a Area Verde 2, encerrando o perímetro a área de 802,78 metros quadrados **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 94.977 do 01ª CRI de Atibaia/SP.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 94977, conforme **Av.01 (11/02/2008)**, Faixa de Proteção Ambiental. **Av.02 (11/02/2008)**, Restrições sobre o loteamento Residencial Lagos de Jarinu impostas pelo GRAPROHAB e Restrições Convencionais impostas pela loteadora no contrato-padrão. **Av.05 (10/02/2017)**, a proprietária Terra Azul Marketing Imobiliária EIRELI, teve a sua denominação alterada para Terra Azul Incorporadora Imobiliária EIRELI. **Av.08 (06/11/2020)**, Penhora exequenda. **Av.09 (18/04/2022)**, Indisponibilidade dos bens de Terra Azul Incorporadora Imobiliária EIRELI, expedido pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial do Foro Central de Itatiba-SP, Processo nº 1001192-30.2013.8.26.0281. **Av.10 (21/07/2022)**, Indisponibilidade dos bens de Terra Azul Incorporadora Imobiliária EIRELI, expedido pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial do Foro Central de Itatiba-SP, Processo nº 0007762-10.2017.8.26.0281.

**OBS 01:** Não há informações sobre número de contribuinte, impossibilitando pesquisa de tributos associados ao lote.

**OBS 02:** Constan débitos correspondentes as contribuições associativas no montante de R\$61.755,32 até a data de 04/2024, conforme fls. 734/796.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$309.093,18 (agosto 2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** -LOTE 09 - QUADRA 22 do loteamento RESIDENCIAL LAGOS DE JARINU. situado no bairro do Machadinho, zona de urbanização específica do distrito e município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, circunscrito dentro do perímetro seguinte: Mede 15,00 metros em curva de frente para a Rua 3; de quem da Rua 3 olha para o terreno, mede 40.75 metros do lado direito, em dois segmentos retos: o primeiro com 9,03 metros confrontando com a Area Institucional 2, e o segundo com 31,72 metros confrontando com a Área Verde2; 32,82 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 08; e nos fundos mede 32.42 metros confrontando com a Área Verde 2, encerrando o perímetro a área de 846,41 metros quadrados **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 94.978 do 01ª CRI de Atibaia/SP.**

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 94978, conforme **Av.01 (11/02/2008)**, Faixa de Proteção Ambiental. **Av.02 (11/02/2008)**, Restrições sobre o loteamento Residencial Lagos de Jarinu impostas pelo GRAPROHAB e Restrições Convencionais impostas pela loteadora no contrato-padrão. **Av.05 (10/02/2017)**, a proprietária Terra Azul Marketing Imobiliária EIRELI, teve a sua denominação alterada para Terra Azul Incorporadora Imobiliária EIRELI. **Av.08**

(06/11/2020), Penhora exequenda. **Av.09 (18/04/2022)**, Indisponibilidade dos bens de Terra Azul Incorporadora Imobiliária EIRELI, expedido pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial do Foro Central de Itatiba-SP, Processo nº 1001192-30.2013.8.26.0281. **Av.10 (21/07/2022)**, Indisponibilidade dos bens de Terra Azul Incorporadora Imobiliária EIRELI, expedido pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial do Foro Central de Itatiba-SP, Processo nº 0007762-10.2017.8.26.0281.

**OBS 01:** Não há informações sobre número de contribuinte, impossibilitando pesquisa de tributos associados ao lote.

**OBS 02:** Constatam débitos correspondentes as contribuições associativas no montante de R\$61.334,65 até a data de 04/2024, conforme fls. 734/796.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$333.820,62 (agosto 2026).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 642.913,80 (agosto 2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 809.739,10 (agosto/2025), fls 1075/1076**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 21/09/2026 11:00, e termina em 22/10/2026 11:00.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA -** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao do valor da avaliação. O pagamento será à vista. Caso proposto o parcelamento, necessário o depósito de 50% a vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento, conforme decisão de fls. 866/867.

**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, 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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.

**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@portalmazuk.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 o(s) requerido(s) TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA OU TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI, terceiro(a) interessado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL LAGOS DEJARINU, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 21/11/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jarinu, 26 de agosto 2026.

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

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

---

**FABIO AKIRA NAKAMA**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL - VERSÃO RESUMIDA PARA PUBLICAÇÃO**

Art. 887, § 3º/CPC

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL ONLINE. Dora Plat - Leiloeira Oficial - JUCESP 744. VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE JARINU. Processo: nº 0001179-90.2010.8.26.0301. Executados: requerido(s) TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA OU TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI - LOTE 001 - Lote 08 da quadra 22 possuindo 802,7m². Residencial denominado Lagos de Jarinu, nº) Lote 08 da quadra 22, Jarinu/SP - Contribuinte nº n&atilde;o consta. Descrição completa na Matrícula nº 94.977 do 01ª CRI de Atibaia/SP. Lance mínimo na 1ª praça: R\$ 296.742,09 (sujeitos à atualização). LOTE 002 - Lote 09 da quadra 22 possuindo 846,4m². Residencial denominado Lagos de Jarinu, nº) Lote 09 da quadra 22, Jarinu/SP - Contribuinte nº n&atilde;o consta. Descrição completa na Matrícula nº 94.978 do 01ª CRI de Atibaia/SP. Lance mínimo na 1ª praça: R\$ 320.481,45 (sujeitos à atualização). DATA DA PRAÇA - começa em 00/00/0000 às 00h00min, e termina em 00/00/0000 às 00h00min Ficam os requerido(s) TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA OU TERRA AZUL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EIRELI , bem como seu cônjuge, se casado(a)(s) for(em), , terceiro(a) interessado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL LAGOS DE JARINU e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 21/11/2018, 21/11/2018 respectivamente.