

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.106.314/0001-97; **bem como do interessado do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PIAZZA MESSINA.**

A Dra. Daniela Martins Filippini, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/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 de sentença** ajuizado por **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PIAZZA MESSINA** em face de **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA - Processo nº 1014340-53.2015.8.26.0309/01**, 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. Cumpre 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 26/10/2026 às 14:00h** e se encerrará **dia 29/10/2026 às 14:00h**, 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 29/10/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 18/11/2026 às 14:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

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. Será considerado vil o preço inferior a 50% do valor atualizado da avaliação.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, 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 prazo para pagamento do preço integral ou da primeira parcela e da comissão do leiloeiro, na forma do artigo 892, "caput", do Código de Processo Civil e do artigo 268 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, é de três dias úteis.

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 boleto 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 130.016 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Um apartamento sob número cento e setenta e quatro (174), "tipo", localizado no décimo sétimo (17º) andar do Empreendimento denominado "Residencial Piazza Messina", situado na Rua Messina, nº 80, nesta cidade e comarca de Jundiaí/SP, contendo, conforme a descrição originária da presente matrícula, uma área privativa coberta de 77,4000m, a área comum de 42,2509m, já incluída a área comum de garagem de 12,5000m, que corresponderia ao direito ao uso de uma (01) vaga na garagem do edifício, localizada no subsolo, em lugar individual e indeterminado, perfazendo a área total de 119,6509m, correspondendo à fração ideal de 1,2542% do terreno, equivalente a 16,0788m. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel contém, na realidade, uma área privativa coberta de 77,4000m, a área comum de 58,8078m, já incluída a área comum de garagem de 25,0000m, que corresponde ao direito de uso de duas (02) vagas de garagem do edifício, localizadas nos subsolos, em lugares individuais e indeterminados, perfazendo a área total de 136,2878m, correspondendo à fração ideal de 1,4286% do terreno, equivalente a 18,3147m. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1013653-13.2014.8.26.0309, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerido por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARY LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0168005020135130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula**

que nos autos do Processo nº 0130637320145130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00104994520135030142, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00111565520155150021, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010734120135030142, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00104855220145150058, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00026894320125020316, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00106463120135030026, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00114142020145030026, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00012455720115240005, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00122795220155030044, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00106526420155030027, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00110707320145150133, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01313645520155130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00009048020125030134, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10038731220135020468, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0008747620125150048, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010499452013503014, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.29 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01302014020155130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.30 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002297620135020463, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.31 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01305602420145130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.32 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009171320145020363, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.33 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003390420155020464, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.34 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00017138820165050194, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.35 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10015301820145020465, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.36 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004455420155020467, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.37 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01306373320145130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.38 desta**

matrícula que nos autos do Processo nº 00012856720155060371, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.39 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00001759420145020010, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.40 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00012856720155060371, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.41 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0003799620115020058, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.42 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00119599020185150002, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.43 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00015289120125150071, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.44 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00003967220135020314, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.45 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10026047020155020466, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.46 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00115717620155150073, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.47 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001084820135020463, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.48 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01305351120145130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.49 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.50 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001626080135020323, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.51 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01305602420145130011, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.52 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004455420155020467, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.53 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011665520145020462, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.54 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00111565520155150021, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.55 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00002476120135020319, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.56 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00026894320125020316, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.57 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00026894320125020316, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.58 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00002417820135020311, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.59 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00002426320135020311, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.60 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00107800420165150096, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.61 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00002356520135020313, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.62 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00010680220145020070, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.63 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00119246620195150109, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.64 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004455420155020467, que foi determinada a indisponibilidade

dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.65 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00104855220145150058, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA. **Consta na Av.66 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01455009220095150114, que foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUARANY LTDA.

Contribuinte nº 03.046.0054 (Conf. Av. 04).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 521.900,00 (Quinhentos e vinte e um mil e novecentos reais) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 217.949,11 (agosto/2026).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1010457-35.2014.8.26.0309, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP.

Jundiaí, 25 de agosto de 2026

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Daniela Martins Filippini
Juíza de Direito