

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 0004947-89.2008.8.26.0108**, 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. 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 30/10/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 05/11/2026 às 14:30 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 05/11/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 25/11/2026 às 14:30 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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. Correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do

bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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 sobre 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 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, 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 77.225 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 02 da quadra "AQ", do loteamento denominado Jardim Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí/SP, com a área de 2.516,77 m², que mede 23,72 m em curva e 27,14 m em reta de frente para a Rua Berilo, por 75,79 m do lado direito de quem da Rua Berilo olha para o imóvel, dividindo com o lote 03, por 46,73 m do lado esquerdo, dividindo com o lote 01, por 32,40 m e 10,50 m em retas nos fundos, dividindo com o Sistema de Lazer 09. **Consta na Av.03 desta matrícula** que a denominação correta do referido loteamento é "SERRA DOS CRISTAIS". **Avaliação deste lote: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 77.223 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 01 da quadra "AP", do loteamento denominado Jardim Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí/SP, com a área de 4.131,43 m², que mede 60,16 m em reta e

4,86 m em curva de frente para a Rua Berilo, por 70,36 m do lado direito de quem da Rua Berilo olha para o imóvel, dividindo com a Viela 11, por 50,43 m do lado esquerdo, dividindo com a Viela 10, por 58,40 m e 11,49 m em retas nos fundos, dividindo com o Sistema de Lazer 09. **Consta na Av.03 desta matrícula** que a denominação correta do referido loteamento é "SERRA DOS CRISTAIS". **Avaliação deste lote: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 121.583 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 05 da Quadra AX, do loteamento denominado Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, com área de 1.218,21 m², que mede 40,94 m em reta de frente para a Rua Turquesa, 7,30 m em curva de concordância da Rua Turquesa com a Rua Água Marinha; do lado direito de quem da Rua Água Marinha olha o lote mede 53,12 m e confronta com o lote 06; do lado esquerdo de quem da Rua Turquesa olha o lote mede 24,86 m e confronta com o lote 03; e nos fundos mede 22,00 m e confronta com o lote 04. Nos fundos, junto à divisa com o lote 04, fica reservada uma faixa com largura de 3,00 m "non aedificandi", para passagem do ramal de esgotos e águas pluviais. **Avaliação deste lote: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 04: MATRÍCULA Nº 77.239 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 01 da quadra "AU", do loteamento denominado Jardim Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí/SP, com a área de 2.865,99 m², que mede 13,96 m em reta, 29,45 m em curva e 42,63 m em reta de frente para a Rua Água Marinha, por 55,35 m do lado direito de quem da Rua Água Marinha olha o imóvel, dividindo com o lote 02 da quadra AU, por 90,00 m do lado esquerdo, dividindo com o Sistema de Lazer 08. **Consta na Av.03 desta matrícula** que a denominação correta do referido loteamento é "SERRA DOS CRISTAIS". **Avaliação deste lote: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 05: MATRÍCULA Nº 121.571 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 01 da Quadra AI, do loteamento denominado Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, com área de 1.054,00 m², que mede 7,76 m em reta mais 12,42 m em curva de frente para a Rua Esmeralda; do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 42,70 m e confronta com a Viela 06; do lado esquerdo mede 41,49 m e confronta com o lote 02; e nos fundos mede 30,96 m e confronta com a Rua Hematita. **Avaliação deste lote: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 06: MATRÍCULA Nº 121.573 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 03 da Quadra AI, do loteamento denominado Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, com área de 1.014,86 m², que mede 22,00 m de frente para a Rua Esmeralda; do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 44,65 m e confronta com o lote 02; do lado esquerdo mede 47,61 m e confronta com o lote 04; e nos fundos mede 22,20 m e confronta com a Rua Hematita. **Avaliação deste lote: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 07: MATRÍCULA Nº 121.576 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 06 da Quadra AI, do loteamento denominado Serra dos Cristais, situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, com área de 1.023,63 m², que mede 25,00 m de frente para a Rua

Esmeralda; do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 45,21 m e confronta com o lote 05; do lado esquerdo mede 36,68 m e confronta com o lote 07; e nos fundos mede 26,42 m e confronta com a Rua Topázio. **Avaliação deste lote: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Cajamar, 25 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Renato dos Santos
Juiz de Direito