



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SP

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **JEM - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, CNPJ nº 67.777.987/0001-26; **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS DO SUL**, CNPJ nº 67.164.442/0001-44; **ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO RESIDENCIAL ILHAS DO SUL**, CNPJ nº 07.124.580/0001-78 e 67.164.442/0001-44; **JOSÉ ABÍLIO MINUSSI**, CPF nº 068.685.948-01; **OTÍLIA BARBOSA ABREU**, CPF nº 024.713.768-51; **IVAN BIANOR MOREIRA FRANCO**, CPF nº 653.750.098-20 e demais interessados, extraídos dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES, processo nº **0008989-73.2002.8.26.0309**, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí - SP, requerida por **CARLOS ALBERTO STEFANI**, CPF nº 044.530.048-50 e **MAURINEA DE OLIVEIRA STEFANI**, CPF nº 053.297.128-07.

O Dr. **Luiz Antonio de Campos Júnior**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

1. DOS BENS: LOTE 01 - APARTAMENTO (EM CONSTRUÇÃO) SOB NÚMERO 51, 5º andar, Bloco II, Edifício Ilha Bela, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS DO SUL, sito na Avenida Perimetral, sem número, esquina com a Rua Projetada 29, nesta cidade de Jundiaí, com área útil de 70.5300m², área comum com 21,1351 e área total de 91,6851 m², correspondendo-lhe a uma fração ideal no terreno de 34,3608m² ou 0,5952%, cabendo a esta unidade uma vaga de garagem, indeterminada para apenas um veículo de porte médio.

AVALIAÇÃO: R\$ 380.000,00, realizada em abril/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Lote 02 - APARTAMENTO (EM CONSTRUÇÃO) SOB NÚMERO 133, 13º andar, Bloco II, Edifício Ilha Bela, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS DO SUL, sito na Avenida Perimetral, sem número, esquina com a Rua Projetada 29, nesta cidade de Jundiaí, com área útil de 70.5300m², área comum com 21,1351 e área total de 91,6851 m², correspondendo-lhe a uma fração ideal no terreno de 34,3608m² ou 0,5952%, cabendo a esta unidade uma vaga de garagem, indeterminada para apenas um veículo de porte médio.



PRÓ-JUD LEILÕES



AVALIAÇÃO: R\$ 380.000,00, realizada em abril/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Ambos os imóveis são integrantes da Matrícula do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS DO SUL, devidamente incorporado, assim descrito em sua matrícula: UM LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob nº 03 da quadra n. 35, do Loteamento “CIDADE NOVA”, localizado na Chácara São Vito, Bairro Colônia, nesta cidade e comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com área de 5.772,62 m², que assim se descreve: “mede 77,63ms em reta, de frente para a Av. Perimetral; 16,08ms, em curva, de frente para a rua projetada “29”; 49,93ms, em reta; 7,23ms, em curva, de frente para a rua projetada n. 29; do lado esquerdo mede 57,85ms, em duas retas, sendo uma de 30,35ms e outra de 27,50ms, onde confrontam com a propriedade de Américo Samarone; nos fundos mede 91,50ms, confrontando com o lote 02.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 36.580 do 2º Oficial de registro de imóveis da Comarca de Jundiaí – SP.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 18.116.0003

OBSERVAÇÃO: Conforme informação do Executado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS DO SUL, às fls. 1.324/1.325 dos autos do processo, a incorporação ficou paralisada vários anos e os condôminos, com fundamento na Lei nº 4.591/1964, destituíram o incorporador e, através de eleições fixaram os valores para o término das obras de cada apartamento e a fixada taxa de condomínio, situação que envolveu todos os apartamentos do complexo imobiliário, inclusive os apartamentos ora em fase de leilão, para os quais foram fixados os seguintes valores para o seu término: I – Apto 51 – Torre II: R\$ 249.035,11; II – Apto. 133 – Torre II: R\$ 259.269,43.

Em função do processo nº 1018733-74.2022.8.26.0309, da 4ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, se discute a propriedade de cerca de 40 apartamentos e as obras foram paralisadas desde 2022.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: **R.6** – INCORPORAÇÃO do Empreendimento “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS DO SUL”; **AV. 40** – DESTITUIÇÃO DA INCORPORADORA JEM ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.; **AV. 42** – Averbado o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

DÉBITOS DE IPTU: Nada Consta. Certidão Negativa emitida pela Prefeitura de Jundiaí – SP, para o cadastro nº 18.116.003 em maio/2026.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 240.921,01, atualizado até abril/2026, que será atualizado até a data do leilão.

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.



PRÓ-JUD LEILÕES



2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	15 / 06 / 2026	12 : 00 horas
Término	18 / 06 / 2026	12 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	18 / 06 / 2026	12 : 00 horas
Término	25 / 06 / 2026	12 : 00 horas

3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

4. DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

6. DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

7. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista



sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (i) Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. (ii) Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (iii) O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

9. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

10. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

14. DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais



PRÓ-JUD LEILÕES



como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

16. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

19. DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

20. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

21. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da PRÓ-JUD LEILÕES ou através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br.

22. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.



PRÓ-JUD LEILÕES



Dr. Luiz Antonio de Campos Júnior

Juiz de Direito