3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LINS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **JOSÉ MAURÍCIO JUNQUEIRA DE ANDRADE JUNIOR** inscrito no CPF sob nº 076.900.648-50, do condomínio **EDIFÍCIO MOZART**, **e demais interessados.** O **DR. MARCO AURELIO GONCALVES,** MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Lins - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **MONICA AVILA JUNQUEIRA DE ANDRADE** move em face do referido requerido – Processo nº **1002509-56.2021.8.26.0322 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **1° Leilão terá início no dia 29/01/2027 à partir das 15:05h, e encerramento no dia 03/02/2027 às 15:05h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 24/02/2027 às 15:05h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **80%** (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observando, ainda, que em caso de débitos condominiais (que possuem natureza propter rem) estes ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o atual possuidor (fls. 154), quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta

apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Apartamento com 02 vagas de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: APARTAMENTO 1501 (HUM MIL QUINHENTOS E HUM) DO EDIFÍCIO MOZART, sito à Rua Sírio Libaneza 240, nesta Cidade. Composto de um hall interno de distribuição, living com varanda, estar íntimo, dois quartos, uma suíte master com varanda, uma suíte, banheiro social, copa, cozinha, despensa, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, lavabo. Situa-se no décimo quinto pavimento superior, na frente confronta-se com a Rua Sírio Libanez, nos fundos com a Rua 8 de Abril, à direita com terreno da Srª. Maria do Carmo Fontes Taques e à esquerda, com terreno da Srª. Iacy Auxiliadora Izar. Área Real Global - 1.- Propriedade exclusiva; 1.1- Da unidade autônoma - 252,29m²; 2- De uso comum; 2.1- Acesso, circulação, etc - 87,79m²; Total - 340,08m². **Consta** na **Av.01** que o apartamento tem direito a 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas. **Consta** na **Av.06** que o Apartamento nº 1501, pertence a 02 (duas) vagas de garagem descritas nas matrículas nºs 10.961 e 10.962. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 339/341**, realizado pelo Oficial de Justiça em 01/03/2023, que o imóvel encontra-se edificado na Rua Sírio Libanesa, nº 240, Edifício Mozart, Apartamento 1501, Bairro Goiabeira, Cuiabá/MT. O imóvel encontra-se localizado na região popular de Cuiabá, com ruas asfaltadas, rede de esgoto, água tratada, iluminação pública, telefonia, internet e com toda infraestrutura necessária. Possui facilidade no transporte público, vans, uber, taxi, etc. O apartamento possui uma área de 340m² (área total), 340m² (área útil) e 340m² (área construída), com 04 quartos, sendo duas suítes, uma sala para 2 ambientes, 2 banheiros, despensa, cozinha e 2 vagas na garagem. **Apartamento localizado na Rua Sírio Libanesa, nº 240, Edifício Mozart, Apartamento 1501, Bairro Goiabeira, Cuiabá/MT**. **Imóvel matrícula** nº **10.939** do **7º CRI** de **Cuiabá/MT.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.17-** PENHORA de 50% do Imóvel, expedida nestes autos. **Consta** em **fls. 496**, **débitos** junto ao **Condomínio Edifício Mozart** no valor de **R$ 51.253,19** (cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e dezenove centavos), atualizado em 28/04/2025. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT**, em **09/11/2026**, foram constatados **débitos** no valor de **R$ 18.498,45** (dezoito mil, quatrocentos e noventa e oito reais e quarenta e cinco centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.121.099,21 (um milhão, cento e vinte e um mil, noventa e nove reais e vinte e um centavos), para Novembro/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de JOSÉ MAURÍCIO JUNQUEIRA DE ANDRADE JUNIOR que corresponde a 50% do bem (1/2 do imóvel) terá desconto de 40% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não será realizado desconto em 2° leilão (50% do imóvel pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 80% (50% da co-proprietária não executada + 30% que representa a cota parte do executado com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 675**, o débito exequendo no valor de **R$ 288.363,05** (duzentos e oitenta e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinco centavos), atualizado em 01/11/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Lins/SP, 09 de Novembro de 2026.

DR. MARCO AURELIO GONCALVES

MM°. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Lins - SP