

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS

3ª VARA CÍVEL – COMARCA DE LIMEIRA/SP

Para conhecimento dos interessados e intimação da executada, da credora fiduciária e de eventuais terceiros interessados.

Processo n. 0006407-95.2024.8.26.0320 – Cumprimento de Sentença — Extinção de Condomínio (Alienação Judicial de Coisa Comum).

Exequente: EDIVALDO LUIS DE SOUZA, CPF n. 095.773.458-16 (condômino, titular de 50% do imóvel)

Executados: SUSY CLARITA NICOLETO DE SOUZA, CPF n. 175.570.058-05 (condômina, titular de 50% do imóvel).

O Meritíssimo Juiz de Direito **Dr. Gabriel Baldi de Carvalho, da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que tiverem ciência deste edital, por qualquer meio, e a quem possa interessar, que, com fundamento no art. 881, § 1º, do Código de Processo Civil, regulamentado pelo Provimento CSM n. 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), levará a público leilão para venda e arrematação, por intermédio da Leiloeira Oficial **Angela Pecini Silveira**, matrícula JUCESP n. 715, e do portal de leilões online da **Pecini Leilões** (www.pecinileiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito, conforme as regras a seguir expostas:

DO IMÓVEL

Um terreno que corresponde a parte da Gleba G-9, com frente para a antiga Rua Seis, atualmente denominada Rua Francisco José Soares, na Vila São João, na cidade e comarca de Limeira/SP, medindo 11,60 metros de frente; 25,10 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote k-10; 25,10 metros do lado direito, confrontando com terreno da Vila São João; e 9,25 metros nos fundos, confrontando com a parte remanescente da Gleba G-9, encerrando a área de terreno de 258,50 m² (conforme cadastro municipal).

Sobre o referido terreno encontra-se edificada uma casa residencial, cuja área construída diverge entre as fontes consultadas: 165,85 m² conforme a Av.4 da matrícula n. 1.262; 172,50 m² conforme o laudo de avaliação judicial e a certidão de área construída expedida pela Prefeitura Municipal de Limeira/SP. Imóvel objeto da matrícula n. 1.262 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP.

Dados gerais do imóvel:

- Imóvel situado na Rua Francisco José Soares, n. 186 (antiga Rua Seis) – Vila São João, Limeira/SP, CEP 13480-737;
- Matrícula Imobiliária n. 1.262 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP;
- Cadastro de Contribuinte (IPTU) n. 0190-001-000 (inscrição reduzida n. 8626);
- Valor de Avaliação: **R\$ 561.030,90** (quinhentos e sessenta e um mil e trinta reais e noventa centavos). Valor devidamente atualizado até a competência de julho de 2026, tendo por base o valor de R\$ 520.000,00 fixado na avaliação de fevereiro de 2025, com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

DA HASTA PÚBLICA

A **1ª Praça** terá início em **17 de agosto de 2026**, às **14h00m**, e permanecerá aberta para lances pelo período de **3 (três) dias**. Não havendo oferta igual ou superior ao valor de avaliação do bem, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que terá início em **20 de agosto de 2026**, às **14h00m**, permanecerá aberta por **28 (vinte e oito) dias** e se encerrará em **17 de setembro de 2026**, a partir das **14h00m**, ocasião em que o bem será ofertado em tempo real, via internet, pelo período mínimo de **20 (vinte) minutos**.

Na **1ª Praça**, o lance mínimo será **R\$ 561.030,90** (quinhentos e sessenta e um mil e trinta reais e noventa centavos), correspondente ao valor atualizado de avaliação do imóvel.

Nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, na **2ª Praça**, a alienação ocorrerá pelo maior lance ofertado, desde que **igual ou superior a 60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

DO ÔNUS

- 1) A presente alienação judicial tem por finalidade a extinção do condomínio existente sobre o imóvel entre os coproprietários Edivaldo Luis de Souza e Susy Clarita Nicoletto de Souza, nos termos do art. 730 do Código de Processo Civil e do art. 1.322 do Código Civil, repartindo-se o produto da arrematação, após as deduções legais e o pagamento preferencial do crédito fiduciário, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada condômino.
- 2) A venda do imóvel acima descrito será realizada na modalidade **ad corpus**, nos termos do art. 500, §§ 1º a 3º, do Código Civil, sendo as dimensões indicadas meramente enunciativas e repetitivas das constantes no registro imobiliário.
- 3) É **ônus do interessado** verificar o bem oferecido à venda, seu estado de conservação, situação de ocupação, sua situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes não descritas neste edital, além de outras possíveis penhoras e indisponibilidades que possam constar na matrícula do imóvel.
- 4) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, incluindo todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado.
- 5) A imissão na posse deverá ser requerida judicialmente pelo arrematante, que assumirá integralmente as custas e despesas eventualmente decorrentes desse ato.
- 6) A regularização de eventual construção não averbada na matrícula do imóvel será de responsabilidade exclusiva do arrematante, inclusive todas as despesas decorrentes de tal ato.
- 7) Os débitos fiscais e tributários eventualmente incidentes sobre o imóvel serão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, cabendo aos interessados verificar junto à municipalidade os valores atualizados até a data da arrematação.
 - a. Conforme espelho de IPTU e demonstrativo de débitos emitidos pela Prefeitura Municipal de Limeira/SP em 1º de julho de 2026 (inscrição cadastral n. 0190-001-000 / inscrição reduzida n. 8626), o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2026 perfaz o valor total de **R\$ 1.720,92** (mil, setecentos e vinte reais e noventa e dois centavos).
- 8) Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, na hipótese de arrematação do bem, os créditos incidentes sobre o imóvel, inclusive os de natureza **propter rem**, sub-rogam-se no respectivo preço, observada a ordem de preferência entre credores e/ou exequentes.

- 9) Os demais débitos incidentes sobre o imóvel, tais como taxas de serviços e utilidades públicas, excetuados os expressamente elencados nos itens anteriores, serão de responsabilidade do arrematante, na medida em que o produto da arrematação não seja suficiente para a sua quitação.
- 10) Consta averbado na matrícula do imóvel (**R.7-1.262**) Alienação Fiduciária em garantia, constituída em 18 de setembro de 2006, originariamente em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ n. 00.360.305/0001-04), nos termos da Lei n. 9.514/1997, cujo crédito foi cedido à **PLANETA SECURITIZADORA S/A**, última denominação de **GAIA SECURITIZADORA S/A**, CNPJ n. 07.587.384/0001-30, incorporada por **OPEA SECURITIZADORA S/A**, CNPJ n. 02.773.542/0001-22 (ata de incorporação registrada na JUCESP sob o nº 089.116/23-9), habilitada nos autos como credora fiduciária.
- O saldo devedor do contrato de alienação fiduciária (contrato n. 103175009017.6), correspondente a **R\$ 9.910,51** na posição de 25 de novembro de 2024 e **a ser atualizado até a data da arrematação**, será quitado com o produto da arrematação, assegurada à credora fiduciária a preferência no seu recebimento até o limite do crédito.
 - Caso o produto da arrematação seja insuficiente para a quitação integral do saldo devedor, caberá ao arrematante a assunção da diferença remanescente, sub-rogando-se nos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato de alienação fiduciária.
- 11) Não constam penhoras averbadas na matrícula, uma vez que a presente hasta pública funda-se na sentença de extinção de condomínio e na decisão de 18 de junho de 2026, que determinou a alienação judicial do imóvel.
- 12) O cancelamento de eventuais registros e averbações de constrições oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante à mesma autoridade judicial que determinou a arrematação, sendo também responsável pelo pagamento dos emolumentos, conforme disposto no art. 320-G do Provimento n. 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça.
- 13) Nos termos do art. 1.499, inciso VI, do Código Civil, eventual hipoteca que recaia sobre o bem penhorado será extinta pela arrematação, transferindo-se o imóvel ao arrematante livre de tal ônus real.

REGRAS DOS LEILÕES

- Antes de participar do leilão e ofertar lance ou proposta, o interessado deverá ler atentamente este documento, o qual apresenta as regras e condições gerais aplicáveis aos leilões realizados pela Pecini Leilões.
- A visitação do bem deverá ser solicitada, com antecedência razoável, por escrito, por meio do e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br.
- Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o horário oficial de Brasília – DF.
- As praças serão realizadas na modalidade presencial e online, por meio do portal de leilões da Pecini Leilões (www.pecinileiloes.com.br), e conduzidas pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula n. 715 na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, cujo escritório e auditório estão localizados na Av. Rotary, n. 187, Jd. das Paineiras, Campinas – SP, CEP 13092-509.
- O interessado em participar do leilão deverá realizar cadastro no portal de leilões online e encaminhar a documentação exigida com antecedência mínima de **48 (quarenta e oito) horas** antes do início do leilão.
 - A simples liberação de acesso ao portal não autoriza automaticamente a participação no leilão, sendo necessária a solicitação de habilitação específica para cada leilão de interesse.

- b. É de inteira responsabilidade do interessado assegurar que dispõe dos requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes em: <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes>.
- 6) A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:
- a. As praças terão início pontualmente no horário indicado, momento em que o bem será ofertado em tempo real pelo período mínimo estipulado.
 - b. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela internet, no portal de leilões online (www.pecinileiloes.com.br).
 - c. Serão aceitos apenas lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará informado na página do leilão no portal, nos termos do art. 16 do Provimento CSM n. 1.625/2009.
 - d. A leiloeira oficial reserva-se o direito de alterar o valor do incremento mínimo até o início do leilão, independentemente de aviso prévio aos interessados.
 - e. Caso sobrevenha novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o encerramento, o cronômetro de fechamento será automaticamente **reiniciado em 3 (três) minutos**, a partir do registro desse lance, sendo a prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os participantes.
 - f. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o portal, sendo considerados inválidos e sem efeito os apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou outros meios diversos.
 - g. Ao final do leilão, o bem será considerado arrematado pelo participante que houver ofertado o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas as demais condições previstas neste edital e na plataforma.
- 7) Caso não haja proposta para pagamento à vista, serão admitidas **propostas escritas de arrematação a prazo**, exigindo-se o pagamento de sinal não inferior a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da proposta, devendo o saldo remanescente ser quitado em até **30 (trinta) meses**, com correção mensal pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do art. 895, §§ 1º, 2º e 7º, do Código de Processo Civil (CPC).
- a. As propostas deverão ser apresentadas pelos interessados por meio do sistema disponível no portal de leilões online, observando-se os seguintes prazos:
 - i. Antes do início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação;
 - ii. Antes do início do apregoamento público da segunda etapa, por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada.
 - b. Conforme dispõe o art. 895, § 7º, do CPC, a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
 - c. Havendo mais de uma proposta para pagamento parcelado, todas serão submetidas à apreciação do juiz da causa, que decidirá pela mais vantajosa, sendo esta sempre a de maior valor. Caso as propostas sejam equivalentes, terá preferência a que houver sido apresentada em primeiro lugar, nos termos do art. 895, § 8º, do CPC.

- 8) Os pagamentos do valor da arrematação e da comissão da leiloeira observarão as seguintes regras:
- a. A arrematação será realizada mediante **pagamento à vista** do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (BB), obtida nas agências ou no sítio eletrônico www.bb.com.br, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, nos termos do art. 19 do Provimento CSM n. 1.625/2009.
 - b. Nos termos do art. 884, parágrafo único, do CPC, a comissão devida à leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, **não incluída no lance**, devendo ser paga diretamente a ela, em **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, conforme art. 18, parágrafo único, do Provimento CSM n. 1.625/2009.
 - c. Se a venda ocorrer por valor sujeito à análise do juízo, os pagamentos da arrematação e da comissão da leiloeira deverão ser efetuados em até 24 (vinte e quatro) horas da publicação da decisão judicial que autorizar a arrematação.
 - d. A comprovação dos pagamentos deverá ser encaminhada ao endereço de e-mail informado pela leiloeira no ato da disponibilização das guias de depósito judicial.
 - e. Não sendo efetuados os depósitos da arrematação ou da comissão, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juiz, informando também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas nos arts. 897 e 903, § 6º, do CPC.
 - f. Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a entrega e publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou de pagamento da dívida, será devido à leiloeira o ressarcimento de todos os encargos decorrentes do certame, valor considerado como custas processuais, nos termos do art. 826 do CPC.
- 9) A **carta de arrematação** somente será assinada pelo juiz após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos dos executados, nos termos do art. 903, caput, do CPC.
- 10) A leiloeira oficial reserva-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, promover correções, retificações ou erratas deste edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.
- 11) Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e do portal de leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus ou estado físico, documental ou jurídico do bem objeto do leilão.
- 12) As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto n. 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de leiloeiro oficial no Brasil.
- 13) Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o ofício cível onde tramita a presente ação ou diretamente no escritório da leiloeira oficial, situado na Av. Rotary, n. 187, Jd. das Paineiras, Campinas – SP, CEP 13092-509, pelos telefones (19) 3794-2044 e (11) 97577-0485 (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

Nos termos do art. 889, incisos I a VIII, do Código de Processo Civil, ficam as partes e os demais interessados **INTIMADOS** das designações acima mencionadas.

Nos termos do art. 887, § 2º, do mesmo diploma legal, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores (internet), por intermédio do Portal de Leilões Online (www.pecinileiloes.com.br) e da plataforma PublicJud (www.publicjud.com.br).

A publicação deste edital supre a intimação pessoal das partes e de seus patronos, quando não localizados ou na ausência de advogados constituídos nos autos.

Limeira/SP, 2 de julho de 2026.

Dr. Gabriel Baldi de Carvalho – Juiz de Direito – 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP.

Angela Pecini Silveira – Leiloeira Oficial – Matrícula JUCESP n. 715.
