

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA/SP – 4º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **EG 19 ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** (CNPJ nº 10.445.615/0001-85) expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RECISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO**, Processo nº. **0008951-90.2023.8.26.0320**, ajuizado pelo **CRIJANE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ nº 10.784.180/0001-01).

O Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 10/08/2026 às 14:00h, e com término no dia 12/08/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 12/08/2026 às 14:01h, e com término no dia 31/08/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 89.882 do 2º CRI de Limeira - SP Imóvel: Terreno com frente para a Avenida Campinas, localizada na “Vila Kuhi”, nesta cidade, que assim se descreve: “Tem início no ponto 1, coordenada UTM: X = E: 253487,535 e Y = N: 7502029,613, no alinhamento da Avenida Campinas e na divisa do imóvel matriculado sob n. 8.218 (casa n. 214, da Avenida Campinas, cadastro municipal n. 0155.008.000) e segue em linha reta com uma distância de 14,92 metros com o azimuth 141°49’37”, até o ponto 2, coordenadas X = E: 253496,757 e Y = N: 7502017,883, confrontando com a Avenida Campinas; deflete à direita e segue em linha reta com uma distância de 2,33 metros com o azimuth 187°11’31” até o ponto 3, coordenada UTM: X = E: 253496,466 e Y = N: 7502015,576, na confluência da Avenida Campinas com a Rua Nove de Novembro, deflete à direita e segue em linha reta com uma distância de 82,95 metros com o azimuth 233°40’21” até o ponto 4, coordenada UTM: X = E: 253429,637 e Y = N: 7501966,435, confrontando com a Rua Nove de Novembro: deflete à direita e segue em linha reta com uma distância de 1,64 metros com o azimuth 276° 23’44”, até o ponto 4 coordenadas X = E: 253428,002 e Y = 7501966,619, na confluência da Rua de Novembro com a Rua João Guilherme; deflete à direita e segue em linha reta com uma distância de 18,25 metros com o azimuth 322° 10’02”, até o ponto 6, coordenadas X = E: 253416,811 e Y = 7501981,029, confrontando com a Rua João Guilherme; deflete à direita e segue em linha reta com uma distância de 11,93 metros com o azimuth 321° 48’48”, até o ponto 6ª, coordenada X = E: 253409,435 e Y = 7501990,406, confrontando com a Rua João Guilherme; deflete À direita e segue em linha reta com uma distância de 32,17 metros com o azimuth 56°42’05”, até o ponto 8, coordenada UTM X = E: 253436,323 e Y = N: 7502008,068, confrontando com o imóvel transcrito sob n. 13.086 (cadastro municipal n. 0155.010.000, 0155.010.001 e 0155.010.002); deflete a direita e segue em linha reta com uma distância de 11,13 metros com o azimuth 141° 44’47”, até o ponto 7, coordenadas X = E: 253443,212

e Y = 7501999,331, deflete à esquerda e segue em linha reta com uma distância de 53,68 metros com o azimute 55° 39'29", até o ponto 1, ponto inicial coordenadas X = E: 263487,535 e Y = N: 7502029,613, do ponto 8 ao ponto 1, confronta com o imóvel matrícula sob nº 8.18 (casa nº 214, da Avenida Campinas, cadastro municipal n. 0155.080.000); **perfazendo assim uma área total de 1.914,62 metros quadrados. Cadastro Municipal sob nº 0155-024-000.**

LOCALIZAÇÃO: Nove de Novembro, nº 60, em confluência com os logradouros, Avenida Campinas e Rua João Guilherme, na Vila Kuhl, na cidade de Limeira. Conforme **AV.09** da referida matrícula o imóvel está localizado no CEP nº 13480-272.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.118.828,31 (dois milhões, cento e dezoito mil e oitocentos e vinte e oito reais e trinta e um centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (junho de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 15.06.2026, conforme **AV.4 de 30.10.2023 – EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO** – Consta a existência da execução, processo nº 0008951-90.2023.8.26.0320 – Cumprimento de Sentença, em que as partes: **CRIJANE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (EXEQUENTE), e **EG19 ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** (EXECUTADO); conforme **AV.5 de 30.10.2023 – EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO** – Consta a existência da execução, processo nº 0008971-81.2023.8.26.0320 – Cumprimento de Sentença, em que as partes: **MINARETE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (EXEQUENTE), e **EG19 ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** (EXECUTADO); conforme **AV.6 de 03.05.2024 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0008971-81.2023.8.26.0320, em favor MINARETE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES; conforme **AV.7 de 09.05.2024 – PENHORA EXEQUENDA**; conforme **R.8 de 22.05.2024 – HIPOTECA JUDICIAL** – Conforme requerimento, datada de 16 de maio de 2024, instruída de Sentença, expedida pela 5ª Vara Cível desta Comarca, em 08 de janeiro de 2024, processo digital nº 1018925-71.2022.8.26.0320 – Procedimento Comum Cível – Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, transitada em julgada em 16/02/2024, tendo como partes: Estrela Guia Empreendimentos e Participações Ltda (requerente); e EG19 Assessoria e Empreendimentos SPE Ltda (requerido), procede-se o presente registro nos termos do art. 495, do Código de Processo Civil, para constar que fica construído a **hipoteca judicial**; e conforme **AV.10 de 10.12.2025 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0006891-13.2024.8.26.0220, favor ESTRELA GUIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU/DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 e 2026, no valor total de R\$ 346.135,06, atualizados até (março de 2026), conforme fls. 407 dos autos.

DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 586.122,72, conforme fls. 1403 nos autos (março de 2026).

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula

do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

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 exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL
JUIZ DE DIREITO