

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

Edital de 1ª e 2ª Praça do bem imóvel e para intimações dos executados **HOTEL JWF LIMEIRA LTDA – ME** (CNPJ nº 22.638.930/0001-08); **HOTELARIA PREGNOLATO E WATERMANN LTDA** (CNPJ nº 18.467.350/0001-28); **ORION JWF SERVIÇOS COMBINADOS DE ESCRITÓRIO E APOIO ADMINISTRATIVO LTDA** (CNPJ nº 20.902.778/0001-01); **JOSE WATERMANN FILHO** (CPF nº 438.150.908-06) bem como sua esposa na qualidade de terceira interessada e coproprietária **MARIA DA CONCEIÇÃO TISEO WATERMANN** (CPF nº 438.150.908-06); **ANTONIO JOSÉ PREGNOLATO** (CPF nº 141.783.808-69), bem como dos coproprietários **LUIZ HENRIQUE WATERMANN** (CPF nº 752.730.208-91) bem como sua esposa **MARIA CRISTINA DOS SANTOS WATERMANN** (CPF nº 046.954.848-70), **JURANDIR ESPIRITO SANTO AMARAL** (CPF nº 613.286.008-82) bem como sua esposa **LENI DELFINA GARCIA AMARAL** (CPF nº 046.974.978-48) expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº. **0007860-67.2020.8.26.0320**, ajuizado pelo **MENRAD DO BRASIL COMÉRCIO DE PRODUTOS ÓPTICOS LTDA** (CNPJ nº 26.217.632/0001-03).

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 21/09/2026 às 14:00h, e com término no dia 23/09/2026 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 23/09/2026 às 14:01h, e com término no dia 13/10/2026 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, nos termos do art. 843 do CPC - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. (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 26.298 do 2º CRI de Sorocaba - SP Imóvel: um terreno designado por GLEBA "F", localizado no Bairro do Ipanema, nesta cidade, com a área de 31.531,00 m2., com frente para a faixa de servidão comum, onde mede 168,00 metros, confrontando do lado direito, na extensão de 218,00 metros, com a gleba "G"; do lado esquerdo, na extensão de 165,00 metros, frontaria a Rodovia Raposo Tavares e nos fundos, pelo centro do Rio Ipanema Mirim, com propriedade de José Braga Vieira. **Cadastro no INCRA sob nº 632.120.014.702.5.**

LOCALIZAÇÃO: Estr. Srg. PM Celso de Andrade, 12 - Recanto Ipanema do Meio, Sorocaba - SP, 18052-596.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 6.459.576,24 (seis milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais e vinte e quatro centavos), conforme laudo de avaliação nas fls. 700/709.

OBS: Nos termos do art. 843 do CPC, referido imóvel acima não poderá ser vendido por valor inferior a R\$ 6.136.597,42, ficando assim resguardado cota parte da copropriedária alheia a esta execução.

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 03.12.2025, conforme **AV.02 de 18.05.1984** – O imóvel objeto desta matrícula, goza de servidão de passagem, através do imóvel de propriedade de ANTONIA RODRIGUES NUNES e seu marido LUIZ TOBIAS NUNES E OUTROS; conforme **AV.06 de 03.10.2006** – De conformidade com a Carta de Adjudicação dada e passada nesta cidade, aos 23 de agosto de 2006, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca, extraída nos autos da Ação de Desapropriação, Processo nº 1984/01, requerida pela CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS DO OESTE DE SÃO PAULO – VIAOESTE S/A, CNPJ/MF. 02.415.408/0001-50, com sede na cidade de Araçariguama, deste Estado, à Estrada Gregório Spina, nº 1001, contra JURANDIR ESPÍRITO SANTO AMARAL e sua esposa LENY DELFINA GARCIA AMARAL; LUIZ HENRIQUE WATERMANN e sua esposa MARIA CRISTINA DOS SANTOS WATERMANN; JOSÉ WATERMANN FILHO e sua esposa MARIA DA CONCEIÇÃO TISEO WATERMANN, todos já qualificados; e TIBÉRIO ARTUR ANTUNES, RNE W101943-V e CPF 264.136.328-68, brasileiro, comerciante e sua esposa VICTALINA SILVA ANTUNES, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Cuiabá, nº 660, Mooca, consta que, por R. sentença proferida aos 03 de abril de 2006, a qual transitou em julgado, foi homologado o termo de acordo para fins de desapropriação para construção de vias marginais à Rodovia Raposo Tavares, nos termos do Decreto nº 44.216, de 01 de setembro de 1999, a favor do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SÃO PAULO – DER/SP, de partes do imóvel objeto desta matrícula, consistente de dois terrenos com as áreas de 601,36 m² e 879,10 m², devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs 69.001 e 69.002, respectivamente, deste Livro 2 – Serviço, aberta nesta data. REMANESCENDO, portanto, nesta matrícula, UM TERRENO com a área de 30.050,54 metros quadrados; conforme **AV.08 de 24.03.2022** – **INDISPONIBILIDADE** da parte ideal do remanescente do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à JOSÉ WATERMANN FILHO; conforme **AV.09 de 11.08.2022** – **PENHORA** – Nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0010768-14.2017.5.15.0109, favor CAMILA FERNANDA PEREIRA; conforme **AV.10 de 24.08.2023** – **PENHORA EXEQUENDA**; conforme **AV.11 de 20.10.2023** – **INDISPONIBILIDADE** da parte ideal correspondente a 6,25% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à JOSÉ WATERMANN FILHO; conforme **AV.12 de 20.10.2023** – **INDISPONIBILIDADE** da parte ideal correspondente a 6,25% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à JOSÉ WATERMANN FILHO; conforme **AV.13 de 04.04.2024** – **PENHORA** – Nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0010863-03.2020.5.15.0121, favor EDVALDO NEVES DO ESPÍRITO SANTO; conforme **AV.14 de 07.02.2025** – **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos reais de propriedade/titularidade de JOSÉ WATERMANN FILHO, processo nº 00103753920215150145; conforme **AV.15 de 26.02.2025** – **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos reais de propriedade/titularidade de JOSÉ WATERMANN FILHO, processo nº 00116453520205150145; e conforme **AV.16 de 14.11.2025** – **PENHORA** – Nos autos da Execução Fiscal, processo nº 1503972-43.2020.8.26.0602, favor MUNICÍPIO DE SOROCABA.

DÉBITO PROCESSUAL: 103.631,34, conforme fls. 773/777 dos autos (agosto de 2025).

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 ARREMATACÃO 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