



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA

Via Antônio Cruanes Filho, n.º 300, Jardim Santa Cecília, Limeira/SP - CEP 13480-672

Fone: (19) 2113-3078 - E-mail: limeira2cv@tjstj.us.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **RILTON JOSE DOMINGUES**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo website: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: [1013665-13.2022.8.26.0320](#) – N.º Controle 2022/001734 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLO**, CNPJ n.º 56.980.642/0001-59, na pessoa de seu representante legal/síndico;

Executado: **JUREMA GIFFONI GULLO DE OLIVEIRA**, CPF n.º 283.946.758-59;

Interessados: **ESPÓLIO DE WALTER ANTONIO DE OLIVEIRA**, na pessoa de seu inventariante e herdeiros **MARCEL GULLO DE OLIVEIRA**, CPF n.º 283.946.758-59, e **LORENZO FLAVIO DE OLIVEIRA**, CPF n.º 456.313.438-43, **PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**, CNPJ N.º 45.132.495/0001-40, na pessoa de seu representante legal; **PROCESSOS INTERESSADOS:** 0011014-79.2019.5.15.0128 em trâmite perante o em trâmite perante a 15ª Região - TRT; 1009807-42.2020.8.26.0320 em trâmite perante a 1ª Vara Cível desta comarca de Limeira/SP; 1009797-95.2020.8.26.0320 em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta comarca de Limeira/SP; 0011225-74.2016.5.15.0014 em trâmite perante a 15ª Região – TRT; 0010246-44.2018.5.15.0014 em trâmite perante a 15ª Região – TRT; 1001534-45.2018.8.26.0320 em trâmite perante a 4ª Vara Cível desta comarca de Limeira/SP;

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 31 de julho de 2026 às 11:00h com encerramento no dia 5 de agosto de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 828.243,68 (oitocentos e vinte e oito mil, duzentos e quarenta e três reais e sessenta e oito centavos)**

2º Leilão: Início no dia 5 de agosto de 2026 às 11:01hs com encerramento no dia 26 de agosto de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 414.121,84 (quatrocentos e quatorze mil, cento e vinte e um reais e oitenta e quatro centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO N.º 131, ÁREA PRIVATIVA DE 203,49M², NO 13º ANDAR DO EDIFÍCIO MONTE CARLO, COM DUAS VAGAS DE GARAGEM EM LIMEIRA/SP., consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 24.860 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 0021014025, Cadastro Reduzido n.º 1419.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: **JUREMA GIFFONI GULLO DE OLIVEIRA**, CPF n.º 283.946.758-59.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: o referido apartamento está desocupado, fechado, sem acesso, não sendo possível adentrar no mesmo

LOCALIZAÇÃO: Rua Senador Vergueiro, n.º 715, Apto 31, Edifício Monte Carlo, Centro, Limeira/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), em setembro de 2025, Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 828.243,68 (oitocentos e vinte e oito mil, duzentos e quarenta e três reais e sessenta e oito centavos)** em maio de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 146/147 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. 21. Consta sob **Av. 16 PENHORA:** Foi penhorado o imóvel em favor da exequente BM Factoring e Fomento Comercial Ltda. - EPP (CNPJ n. 65.987.232/0001-20), tendo como executada **Jurema Giffoni Gullo de Oliveira**, para garantia da dívida no valor de **R\$ 325.246,61**. A penhora é extraída dos autos de Execução Civil número de ordem **1009807-42.2020.8.26.0320**, que tramita no **1º Ofício Cível desta Comarca** (Limeira). Consta sob **AV. 17 EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO:** Foi averbada a existência da execução nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil. A exequente é **B M Factoring e Fomento Comercial Ltda.** (CNPJ/MF n.º 65.987.232/0001-20), e os executados são **Jurema Giffoni Gullo de Oliveira** (CPF n.º 275.812.738-57), M. Gullo de Oliveira Madeiras - EPP (CNPJ 07.669.312/0001-31), e **Marcel Gullo de Oliveira** (CPF n.º 283.946.758-59). O valor da dívida é de **R\$ 161.677,36**. O processo digital é o n.º **1009797-95.2020.8.26.0320** - Execução de Título Extrajudicial, tramitando na **3ª Vara Cível desta Comarca** (Limeira). Consta sob **Av. 18 PENHORA:** Procede-se à penhora do imóvel em favor da exequente **Deliane da Silva Rosseto** (CPF n. 067.290.488-83), para garantia da dívida no valor de **R\$ 119.626,47**. Os executados são **Madewal Limeira Indústria e Comércio de Madeiras EIRELI - EPP** (CNPJ n. 67.619.346/0001-43), **Jurema Giffoni Gullo de Oliveira** (CPF n. 275.812.378-57), e **Walter Antonio de Oliveira** (CPF n. 027.723.378-04). A penhora é extraída dos autos da execução trabalhista, processo n. **0011225-74.2016.5.15.0014**, que tramita no **Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, Central de Mandados da Comarca de Limeira/SP. Av. 19-24860 (Indisponibilidade de Bens):** Foi decretada a indisponibilidade de bens da parte ideal do imóvel de **JUREMA GIFFONI GULLO DE OLIVEIRA** (CPF sob n.º 275.812.738-57), por determinação contida na Central de Indisponibilidades, protocolo n. **202308.0912.02732712-IA-780**, Processo n. **0010246-44.2018.5.15.0014**. A ordem judicial é da **1ª Vara do Trabalho de Limeira-SP**. Consta sob **Av. 20 INDISPONIBILIDADE DE BENS:** processo 0010246-44.2018.5.15.0014, foi decretado a indisponibilidade de bens do imóvel. Consta sob **Av. 20 PENHORA:** Foi penhorado o imóvel em favor do exequente **ZENAIDE FERREIRA DE LIMA POSSAR** (CPF sob n.º 043.071.018-63), para garantia da dívida no valor de **R\$ 143.098,43**. Os executados são **MADEWAL LIMEIRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA** (CNPJ sob n.º 67.619.346/0001-43), **JUREMA GIFFONI GULLO DE OLIVEIRA** (CPF sob n.º 275.812.738-57), e **MARCEL GULLO DE OLIVEIRA** (CPF sob n.º 283.946.758-59). A penhora é extraída dos autos da execução civil, ordem n. **1001534-45.2018.8.26.0320**, que tramita na **4ª Vara Cível desta Comarca** (Limeira). Constan débitos de IPTU para o imóvel correspondente aos exercícios de 2021 a 2025, no valor de R\$ 16.551,93 (dezesseis mil, quinhentos e cinquenta e um reais e noventa e três centavos).

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 84.106,21 (oitenta e quatro mil, cento e seis reais e vinte e um centavos), em fevereiro de 2025, fls. 329/338.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma

hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Limeira/SP, 30 de junho de 2026.

DR. RILTON JOSE DOMINGUES

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira /SP