



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA

Via Antonio Cruanes Filho, nº 300, Jardim Santa Cecília, Limeira/SP – CEP: 13480-672

Telefone: (19) 2113-3080 - E-mail: upj1a5cvlimeira@tjsp.jus.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 de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, nº 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [1012929-34.2018.8.26.0320](#) – Controle n.º 2018/002664 – Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL ANHANGUERA**, CNPJ. 52.157.542/0001 76, na pessoa de seu representante legal;

Executado: **JOSÉ LUIZ MARTINATI**, CPF. 714.852.108-44 e cônjuge se casado for;

Interessados: **JOSÉ ALBERTO FERRAZ DE CAMPOS**, CPF. 716.992.528-15, **MARA LUIZA NEVOEIRO FERRAZ DE CAMPOS**, CPF. 105.839.878-42, **CREUSA APARECIDA HANSEN MARTINATTI**, CPF. 722.297.568-34

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

1º Leilão: Início no dia 10 de agosto de 2026 às 9:00hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 9:00h - 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\$ 205.234,33 (Duzentos e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos).**

2º Leilão: Início no dia 13 de agosto de 2026 às 9:01hs com encerramento no dia 3 de setembro de 2026 às 9:00h - 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 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 123.140,59 (Cento e vinte e três mil, cento e quarenta reais e cinquenta e nove 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(S) BEM(NS):

APARTAMENTO Nº 43 COM 56,689M² DE ÁREA ÚTIL, COM VAGA DE GARAGEM, NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANHANGUERA NA CIDADE DE LIMEIRA/SP, correspondente aos DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 12.906, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Limeira/SP. Cadastro Municipal n.º 1624-001-000 – I.C. Reduzido: 52700 (área maior)

DO FIEL DEPOSITÁRIO: JOSÉ LUIZ MARTINATI, CPF 714.852.108-44

LOCALIZAÇÃO: Avenida Ismael Ferreira dos Santos n.º. 545, Apt. 43, bloco E, Egisto Ragazzo, Limeira/SP, CEP 13485-900

AVALIAÇÃO: R\$ 200.000,00 (duzentos 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\$ 205.234,33 (Duzentos e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos) em abril de 2026.**

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 695, que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av.09 (03/11/2022). O leilão não recairá sobre a propriedade plena do imóvel, mas sim sobre os **DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA** pertencentes ao executado **JOSÉ LUIZ MARTINATTI**. Conforme consta nos autos do processo nº 1012929-34.2018.8.26.0320, o imóvel encontrava-se originalmente registrado em nome de *José Alberto Ferraz de Campos e Mara Luiza Nevoeiro Ferraz de Campos* (conforme Matrícula nº 12.906 do 1º CRI de Limeira/SP). Contudo, restou demonstrado nos autos, por força do julgamento dos Embargos à Execução nº 1010435-65.2019.8.26.0320, a existência de um Contrato de Compra e Venda firmado entre os proprietários registrais (como vendedores) e o ora executado *José Luiz Martinatti* (como comprador). Embora referido instrumento particular de compra e venda não tenha sido averbado perante a matrícula imobiliária, restou reconhecida a sub-rogação e a titularidade dos direitos aquisitivos sobre o bem em favor do executado, razão pela qual a penhora e o presente leilão recaem estritamente sobre os citados direitos contratuais (Art. 835, inciso XII, do CPC). Ficará a cargo do arrematante a regularização da transferência contratual e o posterior registro/averação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Não foi localizados débitos municipais para o bem constricto.

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 apreçados 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 os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 41.120,19 (Quarenta e um mil, cento e vinte reais e dezenove centavos) em outubro de 2022 (fls. 705/710).

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, 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, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro 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, para 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) apreendido(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, 22 de junho de 2026.

DR. RILTON JOSE DOMINGUES

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