



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA/SP

Edital de Leilão Judicial em 1ª e 2ª Praça de bem Imóvel e para intimação do (a) (s) requerido (a) (s) **IVANIR CRISTINA MATEUS FERREIRA DA SILVA**, portadora da cédula de identidade RG nº 26.352.879-0, inscrita no CPF sob nº 268.296.838-40, residente e domiciliada a Rua Costa Rica, 73, Bairro Belinha Ometto, Limeira, SP, CEP 13483-509 e **LUCAS MATEUS DA SILVA**, portador da cédula de identidade RG nº 42.673.049-3, inscrito no CPF sob nº 338.454.608-30, residente e domiciliado a Rua Benedito de Campos, 80, Jardim São Paulo, Limeira, SP, CEP 13484-475, **JOSE FERREIRA DA SILVA** (executado falecido em 11/0/2025), e demais interessados na lide, conforme autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Aluguel - Processo nº **1010236-67.2024.8.26.0320**, que tem como requerente **MARIA ISABEL ARCHIUZI CARDOSO**, portadora da cédula de identidade RG nº 8095228, inscrito no CPF sob nº 966.036.318-49, residente e domiciliada a Rua Seleta, 128, Vila Queiroz, Limeira, SP, CEP 13485-047, com valor do débito exequendo em R\$ 16.999,06 em 04 de setembro de 2026.

O **DR. MARCELO VIEIRA**, Juiz de Direito da Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Limeira/SP.

FAZ SABER que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão do bem imóvel do (a) requerido (a), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP, através do leiloeiro Emerson Lopes Cardoso, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, www.cardosoleiloes.com.br, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

DO LEILÃO: a **1ª Praça** com início no dia **13/11/2026** às 11:00 horas, e com término no dia **18/11/2026** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a **2ª Praça** com início no dia **18/11/2026** às 11:01 horas, e com término no dia **16/12/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO(S) BEM(NS): - "IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 14, da quadra 16, do loteamento denominado "Parque Residencial Belinha Ometto", nesta cidade, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Oito, igual medida no fundo, confrontando com o lote 36; 20,00 metros de cada lado, da frente ao fundo, confrontando de um lado com o lote 13, e de outro lado com o lote 15; perfazendo assim, uma área total de 140,00 metros quadrados."

AVALIAÇÃO: Valor total de R\$ 299.722,16 atualizado até setembro de 2026, pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização monetária dos Débitos Judiciais TJSP.

DEPOSITÁRIA: IVANIR CRISTINA MATEUS FERREIRA DA SILVA, RG 26.352.879-0

VISITAÇÃO: Rua Costa Rica, 73, Bairro Belinha Ometto, Limeira, SP, CEP 13483-509, trazendo consigo cópia do presente edital e documento de identificação pessoal. É vedado ao Senhor Depositário criar embaraço à visitação do bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV do CPC. Em caso de recusa ou embaraço, o (a) interessado (a) deverá comunicar a MM. Juiz (a) do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Limeira/SP, que adotará as medidas e sanções cabíveis.

ÔNUS: Av.2-78191 – PENHORA – Conforme certidão de penhora datada de 30 de abril de 2026, expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal desta Comarca, através do ofício eletrônico protocolo PH000615896, com o auto ou termo datado de 26/11/2025, extraído dos autos da execução civil, ordem nº 1010236-67.2024.8.26.0320, tendo como exequente: MARIA ISABEL ARCHIUZI CARDOSO, CPF nº 966.036.318-49; e como executados: IVANIR CRISTINA

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br



MATEUS FERREIRA DA SILVA, CPF nº 268.296.838-40, e JOSE FERREIRA DA SILVA, CPF nº 022.737.148-82, procede-se a penhora do imóvel objeto desta matrícula, em favor da exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 14.859,41, tendo sido nomeado depositário IVANIR CRISTINA MATEUS FERREIRA DA SILVA. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado. Data da decisão: 26/11/2025. Folhas: Evento 27. Beneficiário de assistência judiciária gratuita. Data da Decisão: 26/11/2025. Folhas: Evento 97. Limeira, 13 de maio de 2025. A Escrevente Autorizada, (Jessica Priscila Rosso Gois). Selo digital: 112672331000000920599266.

Consta Mandado de Segurança nº 0103753-42.2026.8.26.9061 vinculado a este processo, pendente de julgamento.

ÔNUS HIPOTECÁRIOS E TRIBUTÁRIOS: De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. "Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante". De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939 e/ou Helio Deutsch de Freitas Braga, JUCESP nº 798..

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será pelo valor igual ou superior ao valor da avaliação judicial. No segundo pregão, só serão aceitos lances superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial. Lanços inferiores ao estipulado, enviados por escrito, serão recebidos pelo leiloeiro, e encaminhado para apreciação do Juízo competente, para análise e posterior decisão.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal www.cardosoleiloes.com.br, com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

DO PAGAMENTO PARCELADO – Poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista, a ser pago no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão e o restante do saldo da arrematação em até 30 (trinta) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, e sendo hipoteca o próprio bem (art. 895 § 1º, CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento proposta para o saldo (art. 895, §2º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar a proposta/lance até o início da segunda praça (art. 895 II, CPC), realizando a proposta/lance pelo sistema de leilão eletrônico, e enviar por e-mail (contato@cardosoleiloes.com.br) ao leiloeiro, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

Tendo sempre o lanço à vista e integral preferência sobre os demais. Sendo recebido um lance à vista o leilão seguirá somente com lances à vista.

No Caso de arrematação parcelada, a emissão da(s) guia(s), mensalmente, para depósito judicial, bem como as atualizações, do valores, pagamento e a apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

A apresentação de proposta/lance não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br



O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar e realizar a proposta pelo sistema de leilão eletrônico, se houver opção no site do leiloeiro, por escrito ou por e-mail à gestora Cardoso Leilões, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s), à vista ou parcelado, deverá (ão) ser depositado (s) através de guia (s) de depósito judicial, a ser (em) emitida (s) pelo arrematante, após a arrematação, no site **www.tjsp.jus.br**, no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematação, através de pagamento na rede bancária, DOC ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso, a ser informado ao arrematante vencedor. Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. 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 deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão, tais como notificações, análise do processo, elaboração do edital, tramites para o andamento do leilão com o valor correspondente a 3 (três) horas técnicas pela tabela da OAB/SP. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará dentro de 3(três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera civil e criminal, conforme art. 358 do Código Penal e demais previsões legislativas inerentes. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro à título de multa equivalente a importe de 5% sobre o valor lance/proposta ofertado a favor do leiloeiro, além do bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

OBSERVAÇÕES: Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Sendo arrematado é devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, a ser pago pelo arrematante. A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

B) Nas hipóteses de acordo de qualquer tipo, remição, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praza, após a publicação do Edital e atos preparatórios, eventual remuneração do leiloeiro e/ou ressarcimentos das despesas realizadas, observará a legislação aplicável, bem como a Resolução CNJ nº 236/2016 e a fixada pelo Juízo, quando necessária.

No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, que arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará (ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido "Ad Corpus". Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br



(s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de renajud, penhora (s), indisponibilidade (s), arresto (s), desmembramentos, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memórias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado. Exceto débitos tributários decorrentes de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do “caput” e parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

No caso de exercício do direito de preferência, seguirá as regras do artigo 1.322 do Código Civil e 843 do CPC. Para isso, o interessado deverá realizar o cadastro no site do leiloeiro, informando previamente sobre seu respectivo direito, que fará constar o direito de preferência no momento em que os lances forem realizados.

O arrematante é o único e exclusivo responsável pelo correto recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a operação realizada em leilão, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025. O recolhimento integral desses tributos deverá ocorrer no mesmo prazo estabelecido pela legislação vigente ou na falta, juntamente com o pagamento do valor do lance, constituindo condição obrigatória e indispensável para o prosseguimento de quaisquer trâmites posteriores à arrematação, inclusive para a lavratura e emissão do Auto de Arrematação, devendo o arrematante apresentar ao leiloeiro, dentro desse prazo, as respectivas guias de recolhimento devidamente quitadas, acompanhadas dos comprovantes de pagamento. A ausência de comprovação do recolhimento poderá impedir a formalização da arrematação e a prática dos atos subsequentes.

Na ausência de lances que atendam aos valores mínimos estabelecidos, eventuais propostas em valor inferior, encaminhadas por escrito ou por e-mail, poderão ser recebidas pelo leiloeiro exclusivamente para fins de encaminhamento ao Juízo competente, para apreciação e posterior deliberação. O simples recebimento da proposta pelo leiloeiro não implica sua aceitação, não gera qualquer direito ou expectativa de homologação, tampouco vincula o Juízo, constituindo mera medida destinada a colaborar para a eventual solução da lide.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, com agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano São Paulo, SP, CEP 01451-917, ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647, WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal www.cardosoleiloes.com.br

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

Limeira/SP, 16 de setembro de 2026.

DR. MARCELO VIEIRA
Juiz de Direito

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br