

16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução de Título Extrajudicial
PROCESSO N°:	1085181-11.2021.8.26.0100
EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :	José Kalil S/A Participações e Empreendimentos - CNPJ n° 60.937.653/0001-23
EXECUTADO (S) /RÉU (S) :	MARINA NICOLETTI CONTI EPP - CNPJ sob n° 09.525.290/0001-61 - ESPÓLIO DE ALVARO NICOLETTI ATRAVÉS DE SUA IVENTARIANTE NATALIA NICOLETTI - CPF N°216.975.438-55, MARIA TEREZA FONTOLAN NICOLETTI - CPF n° 120.328.258-3,
CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :	MARINA NICOLETTI CONTI - CPF N° 057.976.448-60; DOS HERDEIROS IVAN LUIS NICOLETTI 168.566.558-60, KELLY KARINE NICOLETTI CPF N°137.766.248-92. DOS INTERESSADOS; CONFECÇÕES RACHELTEX LTDA CNPJ N° 46.927.125/0001 -62. GENECI ANDRESSA CASTRO DE OLIVEIRA CPF N° 312.360.448-94; EDELMA DA SILVA DE SOUZA CPF N° 070.411.265-52 E OUTROS; PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI-SP.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art.879, § 1º e 2º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Adriano Tessarini de Carvalho, JUCESP n° 770 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS



DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :

Lote Único - MATRÍCULA N° 4.095. O IMÓVEL: UMA CASA DE MORADA, sob n° 193, situada nesta cidade e comarca de Capivari, com frente para a Avenida/Pio XII, edificada em terreno que mede 12,00 metros de frente, igual largura nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, o qual se destaca do terreno situado nos fundos dos prédios n°s 294, 304, 316, 324 e 330, da Avenida Dr. Rodrigues Alves, o qual divide de um lado, com o lote de Antônio Stefanini, e, de outro lado, pela frente e nos fundos, com herdeiros de Jácomo Armelin e outros. CADASTRO MUNICIPAL: zona 05, setor 003, quadra 0105, lote 0327. Matrícula devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari do estado de São Paulo. Obs: Conforme descrito pelo perito em seu laudo de avaliação fls. 633/664 "O imóvel avaliando não possui construção dentro dos seus limites, configurando-se apenas como terreno". **Contribuinte** n°596700. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



ÔNUS :

AV/4 - Averbação de Caução do imóvel em favor desta exequente; **AV/5** - Averbação de penhora em favor de Geneci Andressa Castro de Oliveira CPF n° 312.360.448-94, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Araraquara-SP nos autos de processo n° 00106155-7.2021.5.15.0006; **AV/6** - Averbação de penhora exequenda sobre 50% do imóvel pertencente a executada Maria Teresa Fontolan Nicoletti. **AV/8** - Averbação de óbito Sr. Álvaro Nicoletti; **AV/9** - Averbação de penhora exequenda sobre 50% do imóvel pertencente ao espólio de Álvaro Nicoletti; **AV/10** - Averbação de indisponibilidade de bens pertencente a Álvaro Nicoletti e seu cônjuge Maria Teresa Fontolan Nicoletti, oriunda do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, processo n° 0010742-90.2021.5.15.0039.



DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa certidão expedida em 14 de maio de 2025, através do site da Prefeitura municipal de Capivari-SP, não constam débitos relacionado ao imóvel. Este imóvel atualmente conta com sua inscrição municipal lançada sob o nº 596700



PENDÊNCIA RECURSAL:

NÃO CONSTAM RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO SOBRE O PRESENTE PROCESSO.



DEPOSITÁRIO(S):

ESPÓLIO DE ALVARO NICOLETTI ATRAVÉS DE SUA IVENTARIANTE NATALIA NICOLETTI – CPF Nº216.975.438-55



INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme descrito pelo perito em seu laudo de avaliação fls. 633/664 “o imóvel avaliando não possui construção dentro dos seus limites, configurando-se apenas como terreno”. fls.636.



DA AVALIAÇÃO:

R\$ 530.242,00 (02/2025)



VALOR ATUALIZADO:

R\$ 545.000,00 (junho/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS



DÉBITO EXEQUENDO:

R\$ 280.730,98 (em abril /2025), que será devidamente atualizado.



DATA DOS LEILÕES:

1º Leilão: Início no dia **21/07/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **24/07/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

2º Leilão: Início no dia **24/07/2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **13/08/2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.



PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: imoveis@cunhaleiloeiro.com.br, mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. **Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão.** A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, **todas as propostas** parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a) P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

Paulo Bernardi Baccarat
JUIZ(A) DE DIREITO