1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SALTO/SP – J244957

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	1003781-94.2017.8.26.0526
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Fechado de Vivendas Zuleika Jabour
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Espólio de João Roberto Kirche (Repr. Eugênia Serra Mangueira)
TERCEIRO(S):	Clodoaldo de Oliveira Marcio Fernando Bertolotti Marcia Adriana de Camargo Bertolotti Manoela de Hollanda Cavalcanti Kirche Borba Bruna de Hollanda Cavalcanti Kirche Faria Maria Augusta do Prado Coelho Município de Salto/SP
COPROPRIETÁRIO(S):	Mônica Maria Hollanda Cavalcanti

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **07/12/2026 às 15:00:00** até **10/12/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **10/12/2026 às 15:00:00** até **27/01/2027 às 15:00:00** - mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem**[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.**[3]**

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Direitos sobre uma unidade autônoma, constituída pelo lote nº 14 da quadra 13, situado na cidade de Salto/SP, no loteamento denominada Village Zuleika Jabour, do qual a unidade faz parte e a qual corresponde a fração ideal de 1/593 das áreas coisas comuns, estando o lote assim constituído: 20m de frente para a Rua Alberico de Oliveira, igual medida nos fundos, onde divide com uma área de lazer, por 60m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 13 e de outro lado com o lote nº 15, encerrando a área de 1.200,00m².

MATRÍCULA(S): nº 16.604 do CRI de Salto/SP

CONTRIBUINTE(S): 01.07.0128.0140.0001

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: Atualmente o imóvel localiza-se à Rua Alberico de Oliveira, nº 154. Conta com área construída de 413,72m² contendo: garagem coberta para 4 veículos, banheiro, 4 dormitórios, sendo 3 suítes e 1 closet, sala com dois ambientes, copa e cozinha com armários, dispensa, lavanderia, salão de festas, piscina de alvenaria, quarto de costura, edícula com churrasqueira, canil e quarto de depósito. O condomínio conta com a seguinte infraestrutura: Possui 2 lagos, quadra de tênis, 2 campos socyte, sendo um oficial e outro um pouco menor, 1 campo de futebol de área, playground ao ar livre para crianças e salão de festas. Além disso, todo o condomínio é asfaltado e com paisagismo, portaria e segurança 24 horas.

ÔNUS: Penhora em favor de Monica Maria Hollanda Cavalcanti, Manoela de Hollanda Cavalcanti e Bruna de Hollanda Cavalcanti (Av.7-03/07/19 - Proc. 0006592-54.2011.8.26.0526 - 2ªVC de Salto/SP)

OBSERVAÇÕES: De acordo com a sentença proferida nos autos do Proc. 0009603-04.2005.8.26.0526, Marcio Fernando Bertolotti e Marcia Adriana de Camargo Bortolotti venderam o imóvel à Maria Augusta Prado Coelho que posteriormente vendeu ao executado e à Mônica Maria Hollanda Cavalcanti, contudo, não foram lavradas as escrituras de compra e venda, tampouco o registro destas na matrícula.

DEPOSITÁRIO(S): João Roberto Kirche

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 975.000,00 (em 08/2020) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 153.034,98 (em 10/2026)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R$ 107.763,65 (em 03/2025)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Penhora no rosto dos autos em favor de Clodoaldo de Oliveira - Proc. 0010825-07.2017.5.15.0085 - VT de Salto/SP - R$46.805,64 (em Set/17).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: 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).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 11/01/2019, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Ação de Inventário e Partilha - Proc. 1005125-66.2024.8.26.0526 - 2ªVC de Salto/SP.). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.