1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **NELSON FERRARI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 201.194.378-72; **SALETE GASPARINI FERRARI,** inscrita no CPF/MF sob o nº 678.389.958-68; **bem como do titular do domínio TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.316.581/0001-51.

A Dra. Michelli Vieira do Lago Ruesta Changman, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESIDENCIAL SETE LAGOS** em face de **NELSON FERRARI e Outra- Processo nº 0003582-09.2021.8.26.0281 (Principal - 1002282-92.2021.8.26.0281) – Controle nº 977/2021,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, conf.fls.520.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO – Está autorizado os funcionários da empresa gestora do leilão, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela Internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram, conf.fls.520.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/11/2026 às 12:00 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 12:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 26/11/2026 às 12:01 h** e se encerrará no **dia 18/12/2026 às 12:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, bem como a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Quanto aos débitos fiscais e tributários deverá ser observado o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, conf.fls.520.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel.

DA REMIÇÃO - Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art.7º, §1º da Resolução CNJ nº 236/2016), conf.fls.520.

Anote-se ainda que serão analisados por este Juízo os lances oferecidos nos moldes do artigo 895 e seus parágrafos do Novo Código de Processo Civil e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, § 2º do NCPC).

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 50.321 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Um terreno designado lote 09 da quadra U, do loteamento RESIDENCIAL TERRAS NOBRES, no Bairro da Posse, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Expansão Urbana, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica: Tem 27,91 m de frente para a Rua Elizabete Bredariol; 46,75 m do lado direito, confrontando com o lote 10; 44,10 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 8; 27,78 m nos fundos, confrontando com o lote 4, encerrando a área de 1.261,84 m. **Consta na Av.03 desta matrícula** que a proprietária prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula, a NELSON ANTONIO FERRARI e Outra. **Consta na Av.04 e 06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 50029673320184036126, em trâmite na 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de SALETE GASPARINI FERRARI e Outro. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 50029673320184036126, em trâmite na 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositários os executados. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados.

Contribuinte nº 23434-42-03-02258-0-0034-00000 (conf. fls. 258). Consta no site da Prefeitura de Itatiba/SP débitos tributários sobre o imóvel no valor de R$ 161.089,61 (02/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 663.693,11 (Seiscentos e sessenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e onze centavos) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 91.407,96 (julho/2024).

Itatiba, 23 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Michelli Vieira do Lago Ruesta Changman
Juíza de Direito