

## 2ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **CONFECÇÕES RACHELTEX LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.927.125/0001-62; **A.N. GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.289.457/0001-51; **MARIA TEREZA FONTOLAN NICOLETTI**, inscrita no CPF/MF sob nº 120.328.258-30; **Espólio de ÁLVARO NICOLETTI**, representado por sua inventariante **NATALIA NICOLETTI**, inscrita no CPF/MF sob nº 216.975.438-55; **bem como do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FERNANDA I, bem como do ocupante do imóvel da matrícula 46.158: SAAE-SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE CAPIVARI; e do ocupante do imóvel da matrícula 20.686.** O Dr. **Ricardo Dal Pizzol**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CAPRICÓRNIO TÊXTIL S/A** em face de **CONFECÇÕES RACHELTEX LTDA e Outros - Processo nº 1011349-76.2020.8.26.0100 – Controle nº 244/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://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** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 03/06/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 06/06/2024 às 15:00 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 06/06/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 26/06/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS**: 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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para

a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **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. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 20.686 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPIVARI/SP** - **IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO, localizado nesta cidade e Comarca de Capivari, na Travessa nº 1 da Avenida Pio XII, medindo 20,00 metros de frente, igual metragem nos fundos, onde divide com propriedade de Luís Armelin e Orlando Armelin, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 211, de propriedade de Carlos Mazzini; e, do lado esquerdo, no mesmo sentido, com propriedade de Luís/ Armelin e Orlando Armelin, encerrando uma área de 600,00 metros quadrados. **Consta na Av.01 e 03 desta matrícula** a construção de um prédio comercial que recebeu o nº 217 da Travessa nº 01 da Avenida Pio XII, que possui área de 394,20. **Consta na Av. 02 desta matrícula** que o imóvel recebeu a denominação de Travessa Giacomo Armelin. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência do Processo nº 0005755-15.2020.8.26.0451. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00119071220205150039 em trâmite na Vara do Trabalho da Comarca de Capivari/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de A. N GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta no laudo de avaliação** que o imóvel encontra-se unificado ao imóvel de matrícula 36.648 do 1º Registro de Imóveis de Capivari/SP, sendo um galpão de uso comercial. **Contribuinte nº 597000.3.105.367 (Conf. Av. 11). Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.520.000,00 (Um milhão e quinhentos e vinte mil reais) para janeiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 46.158 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPIVARI/SP** - **IMÓVEL:** UM PRÉDIO RESIDENCIAL, sob n.º 221 (duzentos e vinte e um), da Avenida Pio XII, construído de tijolos e coberto de telhas, para dentro do alinhamento, com uma fresta e um abrigo de frente, o respectivo terreno e quintal, edificado num terreno, situado nesta cidade de CAPIVARI, Estado de São Paulo, contendo a área superficial de 232,23 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e dois metros e vinte e três decímetros quadrados), compreendido dentro do seguinte roteiro de pontos, medidas, ângulos internos de deflexão e confrontações: Inicia-se no ponto 2-B, este em ângulo de 87º 47' 23", em relação ao alinhamento da Avenida Pio XII, lado ímpar, e localizado do lado esquerdo de quem da referida via pública olha para o imóvel; do ponto 2-B, segue em linha reta por uma distância de 17,60 m (dezessete metros e sessenta centímetros), até o ponto 2-A, confrontando do ponto 2-B ao ponto 2-A, com o terreno designado "18-B" (dezoito - B); daí, deflete à direita, ângulo 83º 40' 13", e segue em reta por uma distância de 5,30 m (cinco metros e trinta centímetros), até o ponto 2. daí, deflete levemente à esquerda, ângulo 175º 57' 12", e segue em reta por uma distância de 9.75 m (nove metros e setenta e cinco centímetros), até o ponto 3, confrontando

do ponto 2-A ao ponto com a Travessa Giacomo Armelin; daí, deflete à direita, ângulo 86° 0' 40" e segue em reta por uma distância de 16,20 m (dezesseis metros e vinte centímetros), até o ponto 4, confrontando do ponto 3 ao ponto 4, com o Pio XII, objeto da terreno onde se acha edificado o prédio n.º 211 (duzentos e onze), ahalmente, deflete à matrícula n.º 19.380, deste Livro, de propriedade de Aparecida Nicoletti direita, ângulo 98° 28' 56", e segue em reta por uma distância de 13,25 (treze metros e vinte e cinco centímetros), até o ponto 2-B inicial, este em ângulo de 87° 47' confrontando do ponto 4 ao ponto 2-B, inicial, com a Avenida Pio XII, lado ímpar, fechando-se assim, o perímetro; esse imóvel dista 71,15 m (setenta e um metros e quinze centímetros) da esquina com a Rua São Luís, na quadra completada pela Travessa Giacomo Armelin e Rua Brasília. **Consta na Av.03 desta matrícula** a existência do Processo nº 0005755-15.2020.8.26.0451. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00119071220205150039 em trâmite na Vara do Trabalho da Comarca de Capivari/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de A. N GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA LTDA. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 2127100.3.30.48 (Conf. Av. 01).** **Consta no laudo de avaliação** que sobre o terreno encontra-se edificado um prédio de uso comercial, onde está instalada a sede do SAAE- SERVIÇO AUTONOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE CAPIVARI. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais) para janeiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE Nº 03: MATRÍCULA Nº 78.557 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP - IMÓVEL:** APARTAMENTO No. 91, localizado no 9o. andar do EDIFÍCIO 114, No. FERNANDA I, situado à Rua loteamento Vila Luiz Antonio, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 92,2890 ms2, a área comum de 36,1514 ms2, a área total construída de 128,4404 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,7906% no 17,4133 ou Cabendo direito ao uso de uma vaga na localizada no subsolo e 'no pavimento térreo Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá coletiva, edifício. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0005497-05-2020.8.26.0451, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP, requerida por NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA contra ALVARO NICOLETTI, foi arrestado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** a existência do Processo nº 0005755-15.2020.8.26.0451. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1093785922020, em trâmite na 20ª Vara Cível do Foro Central Comarca de São Paulo/SP, requerida por LEGAGY SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S.A contra AVARO NICOLETTI e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0011593-22.2020.5.15.0086, requerida por JOSSIMARA VITORINO SURACCI contra AVARO NICOLETTI e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010742-90.2021.5.15.0039, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ALVARO NICOLETTI e Outra. **Contribuinte nº 1-0019-002-017.** Consta no site da Prefeitura Guarujá/SP, que não foram encontrados débitos inscritos na Dívida Ativa, e que há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.739,53 (13/03/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais) para julho de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 1.970.336,41 (agosto/2023). **Consta às fls. 943 dos autos** a existência do processo de inventário nº 1000660-58.2021.8.26.0125 de Álvaro Nicoletti.

São Paulo, 25 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

**Dr. Ricardo Dal Pizzol**  
**Juiz de Direito**