

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da Vara Única Cível da Comarca de Conchal/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: [0000941-42.2019.8.26.0144](#) – Cumprimento de sentença na ação de extinção de condomínio.

EXEQUENTE: **Regina Celia Corte Ferreira**, CPF nº 204.312.608-34 e seu marido **Sergio Fabio Ferreira**, CPF nº 204.312.608-34; **João Bosco Sliva Corte**, CPF nº 317.478.098-53 e sua esposa **Dirce Hashimoto Sliva Corte**, CPF nº 168.393.418-01; **Mucia Maria Chagas de Souza e Corte**, CPF nº 269.898.678-68 (viúva-herdeira de Giácomo Francisca Sliva Corte e, em razão de seu casamento, também de Cesária Antonina Silva Corte); **Egydio Antônio Sliva Corte**, CPF 317.478.098-53 e sua esposa **Izildinha Aparecida Megiato Corte**, CPF nº 171.531.058-67; **Alfredo Guilherme Madeira Campos**, CPF nº 032.832.758-15 e sua esposa **Ana Maria Corte Campos**, CPF nº 168.393.458-07; **Rita Maria Corte Eleutério** (filha de Aristeu Corte, falecido), CPF nº 067.303.328-75 e seu marido **Carlos José Eleutério**, CPF nº 016.449.178-31; **Cristina Maria Corte Rizzolo**, (filha de Aristeu Corte, falecido) CPF nº 078.674.698-00 e seu marido **Flávio Rizzolo Júnior**, CPF nº 053.635.828-13; **Marcia Maria Corte Dragone**, CPF nº 065.973.548-26 e seu marido **Adriano Dragone**, CPF nº 027.934.628-02; **Andréa Corte** (filha de Aristeu Corte, falecido) CPF nº 175.691.758-24; **Ana Lucia Corte Coelho Colpas** (filha de Aristeu Corte, falecido), CPF nº 115.286.738-59 e seu marido **Eduardo José Coelho Colpas**, CPF nº 067.680.058-04; **Jose Roberto Tournour**, CPF nº 622.793.278-72 e sua esposa **Cecília Helena Lara Tournour**, CPF nº 910.834.196-68; **Norma Mussalim Corte**, CPF nº 191.737.538-74 (viúva-meeira de Aristeu Corte); **Elvira Corte Tournour** (representada pela sua filha, Maria Cecilia Tournour), CPF nº 137.319.088-40; **Haroldo Corte Tournour**, CPF nº 062.065.497-04 e sua esposa **Liana de Bartolomeo Tournour**, CPF nº 024.767.367-67; **Clovis Tournour**, CPF nº 183.017.977-20 e sua esposa **Jaciara Quarteou Tournour**, CPF nº 793.224.417-04; **Maria Cecilia Tournour** (filha e representante legal de Elvira Corte Tournour, Elvira é filha de Giacomo Corte e Maria Corte, ambos falecidos), CPF nº 319.422.291-00; **Cecilia Helena Lara Tournour**, CPF nº 910.834.196-68; **Marlene Tournour de Moraes**, CPF nº 261.826.008-29; **Valeria Tournour de Moraes**, CPF nº 065.451.988-90; **Jose Francisco Corte**, CPF nº 204.742.108-04 e sua esposa **Renata Cressoni Corte**, CPF nº 139.431.668-21; **Ana Paola Corte Maestro**, CPF 258.084.238-13 (herdeira de Cesária Antonina Silva Corte e Giácomo Francisca Sliva Corte) e seu marido **Angel Maestro Acosta**, CPF 226.379.528-65; **Bianca Corte Tavares de Souza**, CPF 258.087.738-06 (herdeira de Giácomo Francisca Sliva Corte) e seu marido **Jonas Eduardo Tavares de Souza**, CPF 247.337.988-02; **Wendell Corte Honda**, CPF nº 321.867.508-13 (herdeiro de Stela Maria Corte); **Wanessa Corte Honda**, CPF nº 222.365.998-54 (herdeira de Stela Maria Corte) e seu marido **Marco Antonio Eduardo Zaniboni**, CPF nº 223.404.988-13; **Giovanna Corte Honda**, CPF nº 335.655.538-39 (herdeira de Stela Maria Corte) e seu marido **Henrique Quintas Teixeira Ribeiro**, CPF nº 221.820.018-08

EXECUTADOS: **Antonio Jose Corte**, CPF nº 204.737.708-06; e, **Tropical Clube Campo e Pesca**, CNPJ nº 60.428.721/0001-29, na pessoa de seu representante legal, Antonio José Corte, CPF nº 204.737.708-06

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de Conchal, CNPJ nº 45.331.188/0001-99, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel do LOTE 01; Ocupante do imóvel do LOTE 02; Ocupante do imóvel do LOTE 03; Ocupante do imóvel do LOTE 04; Ocupante do imóvel do LOTE 05**

1º LEILÃO: início em **13/03/2026**, às **11h00min**, e término em **18/03/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **18/03/2026**, às **11h01min**, e término em **08/04/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 01 – UM PRÉDIO DIVIDIDO ATUALMENTE EM DOIS, SOB NºS 298 E 304, CONSTRUÍDO DE TIJOLOS E COBERTO DE TELHAS E SEU RESPECTIVO TERRENO medindo 40,00 metros de frente, igual medida de fundos, por 50,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, situado a rua João Pessoa, na cidade de Conchal, desta comarca, confrontando em sua integridade, atualmente, de um lado com o espólio de Henrique Reimann; de outro lado com o espólio de Giácoimo Corte; nos fundos com João Fadel e na sua frente com a referida rua. *De acordo com o LAUDO: Imóvel residencial e comercial compostos de: (i) Residencial: imóvel em alvenaria, contendo 03 dormitórios, sala tv, cozinha, banheiro social, área de serviço, despejo, varanda; (ii) comercial: 3 salas em alvenaria contendo banheiros.* INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 01.N1.0010.0393.04. MATRÍCULA: 18.632, do CRI de Mogi Mirim/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua João Pessoa, 298, 304 e 328, Centro, Conchal/SP, CEP 13835-043. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 498.492,00 (quatrocentos e noventa e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais), em junho de 2009, que, atualizado, corresponde à R\$ 1.243.436,88 (um milhão, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), para dezembro de 2025.

ÔNUS: Sem ônus/gravames na matrícula. **DÉBITO DE IPTU:** Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre o imóvel, uma vez que o número de inscrição municipal constante na matrícula do imóvel está desatualizado, sendo, portanto, de responsabilidade exclusiva do interessado em averiguar tais débitos perante a Municipalidade.

LOTE 02 – UM LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIAS, COM ÁREA DE 600,00 METROS QUADRADOS, SITUADO NA CIDADE E MUNICÍPIO DE CONCHAL, DESTA COMARCA, medindo 20m de frente; igual medida de fundo, por 30m de ambos os lados da frente aos fundos; confrontando na frente com a rua João Pessoa; de um lado com a rua Visconde de Indaiatuba; do outro lado com Remon Blanck; e nos fundos com João Della Coletta. *De acordo com o LAUDO: Terreno de esquina situado no centro da cidade, em área predominantemente residencial, fechado de muros e servido por infraestrutura de rede de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica e iluminação pública.* INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 01.02.0023.0020.00 (AVs. 17 e 18). MATRÍCULA: 22.805, do CRI de Mogi Mirim/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua João Pessoa com Rua Visconde de Indaiatuba, s/nº, Centro, Conchal/SP, CEP 13835-043. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais), em junho de 2009, que, atualizado, corresponde à R\$ 254.428,48 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e oito reais e quarenta e oito centavos), para dezembro de 2025.

ÔNUS: Sem ônus/gravames na matrícula. **DÉBITO DE IPTU:** Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre o imóvel, uma vez que o número de inscrição municipal constante na matrícula do imóvel está desatualizado, sendo, portanto, de responsabilidade exclusiva do interessado em averiguar tais débitos perante a Municipalidade.

LOTE 03 – UM LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIAS, COM ÁREA DE 600,00 METROS QUADRADOS, SITUADO NA CIDADE E MUNICÍPIO DE CONCHAL, DESTA COMARCA, medindo 10,00 ms. de frente; com igual medida nos fundos, por 60,00ms. de ambos os lados da frente aos fundos; confrontando pela frente com a Rua João Pessoa; de um lado com a Remon Blanck; com João Della Coletta e Maria Chiavegatto Corte; de outro lado com Carlos Germano; e nos fundos com Arsênio Corte. *De acordo com o LAUDO: Terreno situado no centro da cidade, em área predominantemente residencial, fechado de muros e servido por infraestrutura de rede de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica e iluminação pública.* INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 01.02.0023.0060.00 (AV. 17). MATRÍCULA: 22.806, do CRI de Mogi Mirim/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua João Pessoa, 49, Centro, Conchal/SP, CEP 13835-043. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AValiação: R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), em junho de 2009, que, atualizado, corresponde à R\$ 164.630,19 (cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e dezenove centavos), para dezembro de 2025.

ÔNUS: Sem ônus/gravames na matrícula. **DÉBITO DE IPTU:** Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre o imóvel, uma vez que o número de inscrição municipal constante na matrícula do imóvel está desatualizado, sendo, portanto, de responsabilidade exclusiva do interessado em averiguar tais débitos perante a Municipalidade.

LOTE 04 – UM LOTE DE TERRENO, COM ÁREA DE 400,00 METROS QUADRADOS, SITUADO NA CIDADE E MUNICÍPIO DE CONCHAL, DESTA COMARCA, medindo 10,00ms. de frente; com igual medida nos fundos; por 40,00 ms. de ambos os lados, da frente aos fundos; confrontando na frente com a Rua Visconde de Indaiatuba; de um lado com João Della Coletta; nos fundos com Maria Chiavegatto Corte; e de outro lado com Arsenio Corte. *De acordo com o LAUDO: Terreno situado no centro da cidade, em área predominantemente residencial, fechado de muros e com portão na frente do imóvel, servido por infraestrutura de rede de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica e iluminação pública.* INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 01.02.0023.0060.00 (AV. 17). MATRÍCULA: 22.807, do CRI de Mogi Mirim/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Visconde de Indaiatuba, s/nº, Centro, Conchal/SP, CEP 13835-001. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AValiação: R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), em junho de 2009, que, atualizado, corresponde à R\$ 137.191,83 (cento e trinta e sete mil, cento e noventa e um reais e oitenta e três centavos), para dezembro de 2025.

ÔNUS: Sem ônus/gravames na matrícula. **DÉBITO DE IPTU:** Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre o imóvel, uma vez que o número de inscrição municipal constante na matrícula do imóvel está desatualizado, sendo, portanto, de responsabilidade exclusiva do interessado em averiguar tais débitos perante a Municipalidade.

LOTE 05 – UM PREDIO COMPOSTO DE CASA DE MORADA E PARA COMÉRCIO, SITUADOS À RUA JOÃO PESSOA Nº 286, ESQUINA COM A RUA FRANCISCO FERREIRA ALVES, 92, NA CIDADE E MUNICÍPIO DE CONCHAL E RESPECTIVO TERRENO com área de 765,60 metros quadrados, com as seguintes medidas e

confrontações: 20,00ms de frente, para a Rua João Pessoa; 38,28 ms. de um lado, com a Rua Francisco Ferreira Alves; 38,28 metros de outro lado, confrontando com Maria Chiavegatto Corte; e 20,00 ms. nos fundos, confrontando com Egidio Corte. *De acordo com o LAUDO: Imóvel residencial e comercial compostos de: (i) Residencial: imóvel em alvenaria, contendo 02 dormitórios, sala tv, cozinha, banheiro social, área de serviço, despejo, varanda; (ii) comercial: 2 salas em alvenaria contendo banheiros.* INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 01.02.0023.0060.00 (AV. 12). MATRÍCULA: 22.808, do CRI de Mogi Mirim/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua João Pessoa, 286, Centro, Conchal/SP, CEP 13835-043. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AValiação: R\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais), em junho de 2009, que, atualizado, corresponde à R\$ 603.644,04 (seiscentos e três mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos), para dezembro de 2025.

Ônus: Sem ônus/gravames na matrícula. **DÉBITO DE IPTU:** Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre o imóvel, uma vez que o número de inscrição municipal constante na matrícula do imóvel está desatualizado, sendo, portanto, de responsabilidade exclusiva do interessado em averiguar tais débitos perante a Municipalidade.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 25.212,47, em outubro/2024 (fls. 469/473), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC², configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas,

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

² Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

nos termos do art. 500, § 3º, do CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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.

IV - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Caso haja a desistência do leilão, ou acordo extrajudicial/judicial, adjudicação ou remissão, após o envio do edital, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo Leiloeiro. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

V - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadiplência.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de

³ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresse, ter sido a venda ad corpus.

⁴ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: Não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil ("CPC"), Código Penal ("CP"), Código Tributário Nacional ("CTN"), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

DR. RAPHAELLO ALONSO GOMES CAVALCANTI
Juiz de Direito