

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campos do Jordão/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **NILTON SANTIN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.415.508-66; e **sua mulher SILVIA REGINA MOREIRA SANTIN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.820.908-32; **SILVIO DAVID KORMAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 536.368.648-15; e **sua mulher IEDA SOBOLOH KORMAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.531.968-32; e **SIK ARQUITETURA PLANEJAMENTO CONSTRUÇÕES**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.985.869/0001-73.

O Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campos do Jordão/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **NILTON SANTIN** em face de **SILVIO DAVID KORMAN e outros - Processo nº 0000974-77.2023.8.26.0116 (Principal nº 1001550-92.2019.8.26.0116)**, 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, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 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 22/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/11/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e 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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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: MATRÍCULA Nº 18.002 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP - IMÓVEL: Gleba nº 06, com a área de 112.500,00 m² (cento e doze mil e quinhentos metros quadrados), situada na região denominada Ermitage, em Descansópolis, assim descrita: faz frente para a Estrada Municipal, onde mede 100,00 m, confrontando do outro lado da estrada com terras de Clara Dell'Aringa. Deste ponto 10,00 m até o marco 01, das terras dos sucessores de Moacyr Padovan, seguindo com 34 m até o marco 0, com 18,00 m até o marco 03, com 36,50 m até o marco 04, com 34 m até o marco 05, com 35,50 m até o marco 06, com 26,00 m até o marco 07, com 44,00 m até a lateral sul da Estrada de acesso, confrontando neste percurso com as terras dos sucessores de Moacyr Padovan. Daí atravessando esta citada estrada em linha oblíqua numa

distância de 20 m até encontrar um marco divisório das terras dos sucessores de Moacyr Padovan. Daí deflete à direita em 14° 30' SW numa distância de 74,00 m, confrontando neste percurso com as terras dos sucessores de Moacyr Padovan, até encontrar um outro marco, daí deflete para a esquerda em 58° 15' SW em 77,00 m até o marco. Defletindo logo após à direita no rumo 69° 10' SE em 61,00 m até encontrar um outro marco, seguindo com 3,8 m e 24,00 m, defletindo para a direita no rumo de 55° 45' SW em 76,70 m até um marco cravado na lateral sul da estrada circular do Golf, daí seguindo esta mencionada lateral em 28,00 m até um outro marco, daí deflete para a esquerda em 56° 15' SW em 108 m, defletindo para a direita no rumo 20° 30' SW em 37,00 m, confrontando neste percurso com a Gleba Andorinha. Daí deflete à esquerda no rumo 51° 45' SE em 20 m, confrontando neste percurso com a Gleba Aurore. Deste ponto deflete à esquerda no rumo de 53° 00' NE em 71,00 m, confrontando neste percurso com a Gleba Ariane. Daí deflete para a direita no rumo 65° 45' NW em 32,50 m, ainda confrontando com a Gleba Ariane, até encontrar um canto de cerca, daí seguindo esta cerca em 19,00 m e 38,50 m, confrontando neste percurso também com a Gleba Ariane. Deste ponto deflete à esquerda e segue em 387,50 m em linha sinuosa, confrontando neste percurso com as terras do Golf. Daí deflete à esquerda no rumo NE 71° 45' em 144,00 m. Daí deflete à direita e segue no rumo SE 17° 45' em 50 m, também confrontando com a área do Golf. Depois deflete à esquerda e segue no rumo NE 68° 30' em 35,47 m, confrontando com a Gleba 2. Finalmente deflete à direita e segue no rumo SE 35° 40' em 276,32 m, confrontando com a Gleba 5, até encontrar o ponto de partida ou ponto inicial. **Consta no Laudo de Avaliação** que o terreno possui curso d'água sem denominação atravessando o imóvel e Área de Preservação Permanente (APP).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.338.754,00 (um milhão trezentos e trinta e oito mil setecentos e cinquenta e quatro reais) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Campos do Jordão, 01 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho
Juiz de Direito