



1ª VARA CÍVEL – FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 08.405.960/0001-43)** e **CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF Nº 05.262.743/0001-53)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Natália Assis Mascarenhas, da 1ª Vara Cível – Foro de Santana de Parnaíba, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Rescisão Contratual Cumulada Com Restituição de Valores Pagos Com Pedido de Tutela Antecipada, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CHIU SHOU CHENG (CPF/MF Nº 166.188.048-76)** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CPF/MF Nº 08.405.960/0001-43)** e **CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF Nº 05.262.743/0001-53)**, nos autos do **Processo nº 0000172-09.2020.8.26.0529**, tendo como Processo Principal nº 1020145-90.2019.8.26.0100, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Cordilheira dos Andes, nº 218, Lote 14, Quadra 18, Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol - Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba/SP – CEP: 06519-178 - **Descrição do Imóvel:** Terreno Urbano, situado na Rua "K", constituído pelo lote nº 14, da quadra nº 18 (residencial), do loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba-SP, Comarca de Barueri, do Estado de São Paulo, medindo 14,00m em curva com raio de 872,00m, de frente para a Rua "K"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 40,00m, confrontando com o lote nº 15; do lado direito mede 40,00m, confrontando com o lote nº 13; fundos mede 14,64m em linha reta, confrontando com a Área Verde 05, encerrando a área total de 572,56m².

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				24354.21.04.0189.00.000	
Matrícula Imobiliária nº				172.225	Registro de Imóveis da Comarca de Barueri
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	04/12/2013	Restrições	Convencionais	-	Residencial e Comercial Serra do Sol
Av. 03	07/03/2022	Penhora Exequenda		Proc. nº 0000172-09.2020.8.26.0529	Chiu Shou Cheng

OBS 01: Sobre o terreno recai restrições convencionais acerca das edificações quanto ao uso do solo, especificadas no contrato padrão do loteamento (Av. 01 Certidão Imobiliária).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 482.756,89 (Nov/2021 – Relatório Comparativo às fls. 320/325).
Valor de avaliação atualizado: R\$ 498.587,72 (Mar/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 31.063,10 (Mar/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Exequendo: R\$ 397.888,19 (Mar/2022 – Fls. 366/370).

02 - A Praça Única terá início em **09 de maio de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 09 de agosto de 2022, às 13 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou não inferior a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 50% do valor da proposta e o restante em até 2 parcelas. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 05 de abril de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS
JUÍZA DE DIREITO