



VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, e interessado(s) **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA e ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)**. O (a) Dr. (a) **ANDRESSA MARTINS BEJARANO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da Vara de Família e das Sucessões da Comarca de Santana de Parnaíba-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento Provisório de Sentença – **Processo nº 0000516-19.2022.8.26.0529** - ajuizado por **THIAGO ANDRE DE OLIVEIRA SANTOS** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, com **LEILÃO ÚNICO** que terá início no dia **03/09/2026 às 00:00**, e se encerrará no dia **03/12/2026 às 13:10** (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.





COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: TERRENO URBANO, situado na Rua Q (trecho 2), constituído pelo lote nº 29, da quadra nº 09 (residencial), do loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", no distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste estado, medindo 14,00m em curva com raio de 89,00m, de frente para a Rua Q (trecho 2); 30,00m do lado direito, de quem da citada rua olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 28; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 30; e, nos fundos 18,72m em curva com raio de 119,00m, confortando com a Área Verde 02; encerrando a área de 490,79m². **Inscrição Municipal sob o nº 24352.44.34.000100.000 (em maior área). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 170.894.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 490,79m², Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Q (atual Rua Monte Everest), Quadra 09, Lote 29, Res. e Comercial Serra do Sol, Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS DO BEM: R.4 HIPOTECA JUDICIAL expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santa de Parnaíba, proc. 1008264-90.2019.8.26.0529. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos.



VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 515.329,66 (quinhentos e quinze mil, trezentos e vinte e nove reais e sessenta e seis centavos) para mai/2023 (conf.fls.422-432).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 591.173,98 (quinhentos e noventa e um mil, cento e setenta e três reais, e noventa e oito centavos) para ago/2026, que será atualizada conforme tabela monetária do TJ/SP.

LOTE 2:

DESCRIÇÃO: TERRENO URBANO, situado na Rua “L”, constituído pelo lote nº 10, da quadra nº 17 (residencial), do loteamento denominado “Residencial e Comercial Serrado do Sol”, localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, deste estado, medindo 14,00m em curva com raio de 368,00m, de frente para a Rua “L”; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 35,00m, confrontando com o lote nº 11; do lado direito mede 35,00m, em dois segmentos: 8,33m confrontando com parte do lote nº 19 e 4,34m confrontando com parte do lote nº 20; encerrando a área total de 466,70m². **Inscrição Municipal sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 172.194.** *OBS: Consta na referida matrícula que o imóvel possui alienação fiduciária, conforme o R.5, porém, consta na AV.09 que ocorreu a consolidação do imóvel em favor dos executados.*

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 466,70m², Jd. Bandeirantes, Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 580, Jardim Bandeirantes, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS DO BEM: **R.5** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. **AV.12** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 0001481-65.2020.8.26.0529. **R.13** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 1008264-90.2019.8.26.0529. **AV.15** PENHORA expedida nestes autos. **AV.17** PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 0001804-36.2021.8.26.0529.

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 685.566,66 (seiscentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e seis reais, e sessenta e seis centavos) para out/2023 (conf.fls.463-465).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 782.707,66 (setecentos e oitenta e dois mil, setecentos e sete reais, e sessenta e seis centavos) para ago/2026, que será atualizada conforme tabela monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Andressa Martins Bejarano

MMª. Juiz(a) de Direito da Vara de Família e das Sucessões da Comarca de Santana de Parnaíba-SP.

