



2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI – PINHEIROS/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ESPÓLIO de IVO NOAL**, representado pela curadora especial **KELLY CRISTINA OSANO DOS SANTOS** e representado por sua inventariante e parte **SANDRA REGINA NOAL** e **ESPÓLIO de ADA RIPARI NOAL**, representado pela inventariante e parte **SANDRA REGINA NOAL**, bem como dos terceiros interessados **IVONE CRISTIANE NOAL**, **RICARDO NOAL**, **JANAINA NOAL**, **IVO NOAL FILHO**, **LUIZ NOAL NETO**, **MARCELLO DAIUTO LEÃO NOAL**, **CHRISTIAN DAIUTO LEÃO NOAL**, **ALEXANDRE DAIUTO LEÃO NOAL**, **ANA PAULA DIAS**, **SUZANA APARECIDA DA SILVA**, **MARCO ANTONIO PARISI LAURIA**, **JOHNNY CASTRO TOLEDO**, **CEZAR EDUARDO PRADO ALVES**, **GABRIEL NOAL OLIVA**, **LUIZ FELIPE NOAL FIGUEIREDO**, **NILO CARIM SULEIMAN**, **JOÃO VITOR DELGADO NOAL**, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e **18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO 18**. O (a) Dr. (a) **ANDREA FERRAZ MUSA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível Do Foro Regional De Pinheiros XI – Pinheiros/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 Despesas Condominiais ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0105330-41.2009.8.26.0011** - ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARCO DEI PRINCIPI** 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, o **1º Leilão** terá início no dia **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 16:00h (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 16:00h (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de 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 **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, **JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o(s) bem(ns), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. *Eventuais débitos de condomínio que não constituam objeto específico desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.*

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: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel nos termos do artigo 895, § 1º, do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

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 DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

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 ARREMATAÇÃO: O auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

DESCRIÇÃO: UMA ÁREA DE TERRAS, situada no lugar denominado “Fazenda”, atualmente conhecida por “Fazenda São Mathias” ou “A Feiticeira”, do Distrito e Município de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, com as seguintes características, medidas e confrontações: “Inicia no ponto “C”, ponto este pertencente ao



projeto do Condomínio São Mathias, localizado a margem direita da Estrada SP-131 em seu sentido sede do Município ao Bairro de Borrifos; Daí segue pela cerca que acompanha a lateral direita da Estrada SP-131, em seu sentido sede do Município ao Bairro de Borrifos, num rumo de $65^{\circ} 52' 34''$ SW, por uma distância de 217,92m (duzentos e dezessete metros e noventa e dois centímetros), divisando com a Estrada SP-131, até encontrar o ponto “1” (um), localizado do córrego, córrego este que divide a área em descrição do loteamento “A Feiticeira”; daí deflete à direita e segue pelo centro do córrego em seu sentido montante-jusante por uma distância de aproximadamente 251,42m. (duzentos e cinquenta e um metros e quarenta e dois centímetros) divisando com o Loteamento “A Feiticeira”, até encontrar o ponto “2”; daí deflete à esquerda e segue por uma cerca, num rumo de $36^{\circ} 14' 07''$ NW em uma distância de 47,68m. (quarenta e sete metros e sessenta e oito centímetros), divisando com o Loteamento “A Feiticeira”, até encontrar o ponto “3” (três); daí deflete à direita e segue num rumo de $14^{\circ} 53' 45''$ NW num distância de 52,97m. (cinquenta e dois metros e noventa e sete centímetros), divisando com o Loteamento “A Feiticeira”, até encontrar o ponto “4” (quatro); daí deflete à direita e segue num rumo de $84^{\circ} 25' 48''$ NE por uma distância de 27,49m. (vinte e sete metros e quarenta e nove centímetros), divisando com o loteamento “A Feiticeira”, até encontrar o ponto “5” (cinco); daí deflete à esquerda e segue num rumo de $30^{\circ} 50' 34''$ NE por uma distância de 20,00m (vinte metros), divisando com o loteamento “A Feiticeira”, até encontrar o ponto “6” (seis); daí deflete à direita e segue um rumo de $76^{\circ} 23' 33''$ NE por uma distância de 75,50m. (setenta e cinco metros e cinquenta centímetros), divisando com a faixa de terrenos de Marinha, até encontrar o ponto “7”; daí deflete à esquerda e segue um rumo de $85^{\circ} 54' 12''$ NE por uma distância de 49,45m. (quarenta e nove metros e quarenta e cinco centímetros), divisando com a faixa de terrenos de Marinha, até encontrar o ponto “G” do Projeto do Condomínio São Mathias; daí deflete à direita e segue um rumo de $59^{\circ} 32' 17''$ SE por uma distância de 26,80m. (vinte e seis metros e oitenta centímetros), divisando com a faixa direita da Avenida dos Coqueiros do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto “F” do Projeto do Condomínio São Mathias; daí deflete à direita e segue um rumo de $30^{\circ} 03' 38''$ SW por uma distância de 81,18m (oitenta e um metros e dezoito centímetros), divisando com os fundos dos lotes nº 07 (sete), 06 (seis), 05 (cinco) e 04 (quatro) da Quadra “E” do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto “E” do Projeto do Condomínio São Mathias, daí deflete à esquerda e segue um rumo de $01^{\circ} 02' 38''$ SW por uma distância de 145,65m. (cento e quarenta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros), divisando com os fundos do lote 03 (três) com a lateral esquerda do lote 02 (dois) da Quadra “E” do Projeto do Condomínio São Mathias, com lateral direita do lote 05 (cinco) e com a lateral esquerda do lote 04 (quatro) da Quadra “D”, todos do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto “D”; daí segue em curva, por uma distância desenvolvida de 10,80m. (dez metros e oitenta centímetros) divisando com a rua Marginal à SP-131, até encontrar o ponto “C”, onde teve início esta descrição, encerrando uma área total de 42.180,00 m.2 (quarenta e dois mil, cento e oitenta metros quadrados) e contendo diversas benfeitorias a saber: uma casa grande tipo colonial, a qual se acha ligada ao engenho com todos os seus pertences, roda d’água, alambique, dornos e uma casa residencial. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Edificação 1 – Casa de Caseiros – Composta por duas residências, sendo a primeira com ampla garagem, oficina, hall com 05 dormitórios e um banheiro social. A segunda com sala, cozinha, lavabo, 03 dormitórios, um banheiro social e varanda (área construída aproximada de 660,00m²). Edificação 2 – Composta por uma suíte (área construída aproximada de 42,00m²). Edificação 3 – Composta por quatro suítes (área construída aproximada de 250,00m²). Edificação 4 – Composta por duas suítes e um roupeiro (área construída aproximada de 147,00m²). Edificação Principal – Composta de hall de entrada,



04 salas, copa, cozinha, escritório, 04 suítes e varanda. Anexo da Edificação Principal – Composta de 02 suítes e roupeiro (área construída aproximada das duas edificações de 1.137,50m²). Área Gourmet – Composta de churrasqueira e forno a lenha de pizza (área construída aproximada de 330,00m²). (conf.fls.4269-4317). **Cadastrado na Prefeitura de Ilhabela sob o nº 5999.0554.0010. Matriculado no 1º CRI de São Sebastião sob o nº 12.981.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Casa Colonial, piscina, área terreno 37.422,85m², área construída 2.566,50m², Praia da Feiticeira, Ilhabela/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Riachuelo, n.º 4300, Bairro Feiticeira, Município de Ilhabela, Estado de São Paulo.

ÔNUS DO BEM: **AV.15** PENHORA expedida pela 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0163011-90.2009.8.26.0100/01. **AV.21-AV.22** PENHORA expedida pela 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Marília-SP, proc. 003196262.2012.8.26.0344. **AV.23** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela Central Nacional De Indisponibilidade De Bens, proc. 1000611-44.2018.8.26.0247. **AV.25** PENHORA expedida pela 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de Marília, proc. 0000807-94.2019.8.26.0344. **AV.26** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade, proc. 1001030-49.2019.5.02.0085. **AV.27** PENHORA expedida pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do proc. 1073097-17.2017.8.26.0100. **AV.28** AÇÃO EM TRAMITAÇÃO expedida pela Vara Única da Comarca de Ilhabela, São Paulo, proc. 1000891-44.2020.8.26.0247. **AV.29** PENHORA expedida pela 4ª Vara do Foro Central de São Paulo, proc. 0135972-16.2012.8.26.0100. **AV.30** PENHORA expedida pela 9ª Vara de Execuções Fiscais do Foro Federal de São Paulo. Proc. 0043121-40.2000.4.03.6182. **AV.31** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros, São Paulo, proc. 0105330-41.2009.8.26.0011.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 33ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 0078700-46.1999.5.02.0033; 23ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 0055900-83.2001.5.02.0023.

OBS.: Conforme a AV.20 desta matrícula, houve um desfalque – desapropriação, a área correspondente a 4.757,15m² do imóvel desta matrícula integrou a área desapropriada, para a qual foi aberta a matrícula. nº 45.398.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 25.293.700,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e três mil e setecentos reais) para dez/2025 (conf.fls.4269-4317).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 26.230.913,13 (vinte e seis milhões, duzentos e trinta mil, novecentos e treze reais e treze centavos) para jul/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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.

Dra. Andrea Ferraz Musa

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível Do Foro Regional De Pinheiros XI – Pinheiros/SP

