



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO de bem imóvel e de intimação de: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 08.405.960/0001-43), e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, atual denominação LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ 05.262.743/0001-53), bem como de CHIU SHOU CHENG (CPF. 166.188.048-76), N.X. ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ 08.382.550/0001-24), ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL - ALTAVIS ALDEIA (CNPJ 19.531.579/0001-47), MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA (CNPJ 46.522.983/0001-27), e demais interessados, nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0002740-95.2020.8.26.0529, promovido por ANDRÉ GOMES DOS SANTOS (CPF 328.820.888-17).

O Dr. **Daniel Lucio da Silva Porto**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, a **Leiloeira Pública Oficial** Sra. **Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na JUCESP sob nº 1324, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem imóvel a seguir descrito:

Lote único. Terreno urbano, situado no Rua Q (trecho 2), constituído pelo lote nº 19, da quadra "09" (residencial), do loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", Santana de Parnaíba-SP, medindo inicialmente 6,44m em linha reta, segue em curva com desenvolvimento de 7,56m com raio de 89,00m de frente para referida Rua; 30,00 metros do lado direito de quem da citada Rua de olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 18, 30,04m do lado esquerdo, confrontando o lote nº 20; e, nos fundos 7,02m em curva com desenvolvimento de 2,55m e raio de 117,00m, segue por 6,99m em linha reta, confrontando nestes trechos com parte do lote nº 05, encerrando a área total de 458,44m². **Localização:** Rua Monte Everest, nº 922, lote 19, quadra 09, Residencial e Comercial Serra do Sol, Santana de Parnaíba-SP, Cep 06519-194. Objeto e descrito na matrícula nº **5.145**, do Oficial de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba-SP. Código Nacional de Matrícula nº **164343.2.0005145-54**. Inscrito junto à **Prefeitura Municipal** local sob contribuinte SQL nº 24352.44.45.0282.00.000. **Ônus e observações:** Av.01, em 30/07/2024, restrições urbanísticas, consta o loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", do qual o imóvel faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, especificadas em contrato padrão que integra o processo de loteamento; Av.03, em 30/07/2024, averbação premonitória, em favor de Chiu Shou Cheng; Av.05, em 22/08/2024, penhora exequenda. **Débitos de IPTU:** segundo consulta junto à Prefeitura local, constam débitos no importe de R\$ 52.302,44, referente a 2017 até março de 2026. **Débitos associativos:** conforme manifestação da Associação Residencial Serra do Sol de fls. 799/808, de 12/03/2026,





constam débitos associativos no importe de R\$ 69.681,40, além de honorários advocatícios denominados “fase conhecimento (10%)” de R\$ 6.968,14, e custas processuais de R\$ 540,83, a totalizar R\$ 77.190,37. **Avaliação:** R\$ 493.568,72, em agosto de 2024, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 530.247,10, que será atualizado à data do leilão.

Anotações e observações processuais: i) por força do agravo de instrumento nº 2072220-93.2022.8.26.0000 e da r. decisão de fl. 599 foi deferido a inclusão nos autos de Chiu Shou Cheng como assistente litisconsorcial, a fim de sub-rogar-se nos créditos do exequente, oriundo da penhora no rosto dos autos deferida (fls. 111/117); e ii) consta de fls. 695/699 pedido de reserva de valores para satisfação de tributos (IPTU), formulado pela Prefeitura de Santana de Parnaíba, deferido à fl. 700.

Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda: O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **11 de Maio de 2026, às 14h00**, e término em **15 de Maio de 2026, às 14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao da avaliação; não havendo licitantes na primeira apregoação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **15 de Maio de 2026, às 14h01**, e se encerrará em **11 de Junho de 2026, às 14h00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado.

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

Da oferta de lance(s): Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

Pagamento e recibo de arrematação: Nos termos da r. decisão de fls. 790/795, “a alienação se dará pelo maior lance ofertado, ficando autorizado o parcelamento mediante pagamento de 25% do valor no ato da arrematação com divisão do valor remanescente em até 20 parcelas desde que não inferiores a R\$ 10.000,00”, devidamente atualizadas pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP. O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pela Leiloeira. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.





Da comissão: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida ao arrematante em hipótese nenhuma, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas.

Da remição ou acordo: Se a parte devedora ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data do leilão, ou em seu curso, serão devidas as despesas incorridas, fixadas neste caso em 2% (dois por cento) do valor mínimo do 2º leilão ou do leilão único. Se a remissão ocorrer após a realização do leilão judicial positivo, será devida a comissão integral fixada pelo MM. Juízo, conforme o disposto no artigo 7º § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

Auto de Arrematação: O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º, do artigo 903, do CPC.

Carta de Arrematação: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

Débitos tributários: Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN).

Outros débitos e obrigações: Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: "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. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora", inclusive e não somente os débitos condominiais/associativos, de modo que o adquirente receberá o bem livre de quaisquer ônus. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame.

Publicação do edital: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.





Disposição Final: O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

Santana de Parnaíba, 30 de Março de 2026

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - www.tenleilao.com.br

Dr. **Daniel Lucio da Silva Porto**, MM. Juiz de Direito