



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.** bem como dos interessados **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)** e **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA.** O (a) Dr. (a) **ANDRESSA MARTINS BEJARANO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível 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 de sentença – **Processo nº 0003386-08.2020.8.26.0529** - ajuizado por **RICARDO CALIL, SHARON BUCHMAN CALIL** 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 **16/03/2026 às 00:00**, e se encerrará no dia **16/06/2026 às 13:00** (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: Constan debitos de IPTU no montante de **R\$ 57.472,76 para dez/2025, (conf.fls.567-565)**. 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. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo,





proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

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: 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: LOTE DE TERRENO URBANO Nº 14 DA QUADRA “20” (residencial) do loteamento denominado “RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL”, situado na Rua H, no Bairro Chácara Boa Vista, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 14,98 metros em curva com raio de 724,00 metros, de frente para a referida Rua; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,55 metros, confrontando com o Sistema de Lazer 14 (SL 14); do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 13; fundos mede 21,51 metros em curva com raio de 754,00 metros em dois segmentos: 11,57 metros com o lote nº 15, mais 9,94 metros confrontando com parte do lote nº 16; encerrando a área de 547,25 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado atualmente no CRI da Cidade de Santana de Parnaíba-SP sob nº 9.182 (anteriormente matriculado no CRI de Barueri sob o nº 172.280).**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Terreno, a.t. 547,25m², Res. e Comer. Serra do Sol, Santana do Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua H, Lote 14, Quadra 20, Chácara Boa Vista, Santana do Parnaíba,





SP.

ÔNUS DO BEM: AV.1 RESTRIÇÕES URBANISTICAS. **AV.6** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 522.166,66 (quinhentos e vinte e dois mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para mar/2023 (conf.fls.245-264).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 585.502,10 (quinhentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e dois reais e dez centavos) para jan/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2:

DESCRIÇÃO: TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA Q (TRECHO 2), constituído pelo lote nº 32, 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 inicialmente 8,94m em linha reta, segue em curva com desenvolvimento de 5,06m com raio de 24,00m, 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 31; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 33; e, nos fundos 11,38m em curva com raio de 54,00m, segue por 8,94m em linha reta, confrontando nestes trechos com a Área Verde 02; encerrando a área de 514,81m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI da Cidade de Barueri-SP sob nº 170.897.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Terreno, a.t. 254,81m², Res. e Comer. Serra do Sol, Santana de Parnaíba/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Monte Everest, Quadra 09, Lote 32, Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba, SP.

ÔNUS DO BEM: AV.6 PENHORA expedida nestes autos. **R.4** HIPOTECA JUDICIAL expedida na Vara Única do Foro de Santana de Parnaíba-SP, proc. 1002218-85.2019.8.26.0529. **R.3** HIPOTECA JUDICIAL expedida na Vara Única do Foro de Santana de Parnaíba-SP, proc. 1008317-08.2018.8.26.0529. **R.2** HIPOTECA JUDICIAL. **AV.1** RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pelo Juizado Especial Cível do foro de Santana de Parnaíba, processo nº 0001577-80.2020.8.26.0529 (conf.fls.513).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 445.060,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e sessenta reais) para mar/2023 (conf.fls.245-264).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 499.042,90 (quatrocentos e noventa e nove mil, quarenta e dois reais e noventa centavos) para jan/2026 - atualizado conforme tabela prática 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.

Dra. Andressa Martins Bejarano

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP

