



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
Rua Prof. Eugênio Teani, n.º 215, Jd. Professor Benoá, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06502-025
Fone: (11) 4322-9839 - E-mail: upj1e2famcv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **ANDRESSA MARTINS BEJARANO**, Excelentíssima Juíza de Direito da Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Santana de Parnaíba do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: [1000258-02.2016.8.26.0529/01](#) - Controle n.º 2016/001746 - Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais.

Exequente: **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO MOSAICO DA ALDEIA**, CNPJ n.º 19.364.375/0001-6, na pessoa do seu representante legal;

Executado: **TENDETUDO COMERCIAL EIRELI EPP**, CNPJ n.º 05.870.979/0001-72, na pessoa do seu representante legal;

Interessados: **CLEITON VIEIRA CASTELO**, CPF n.º 263.817.278-29, e cônjuge, se casado for; **MOSAICO DA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ n.º 36.024.788/0001-13, na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 46.522.983/0001-27, na pessoa do seu procurador;

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

LEILÃO ETAPA ÚNICA: Início no dia 3 de junho de 2026 às 10:00h com encerramento no dia 3 de setembro de 2026 às 10:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 226.570,46 (duzentos e vinte e seis mil, quinhentos e setenta reais e quarenta e seis centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevivendo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

TERRENO URBANO COM 500,70M², NO LOTEAMENTO DENOMINADO "MOSAICO DA ALDEIA", EM SANTANA DO PARNAÍBA/SP, correspondente aos DIREITOS POSSESSÓRIOS oriundos de contrato de compromisso de compra e venda, conforme Termo de Penhora, Avaliação e descrição completa na Matrícula n.º 139.732, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 24354.14.17.1128.00.000.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: TENDETUDO COMERCIAL EIRELI, CNPJ n.º 05.870.979/0001-72.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O loteamento oferece infraestrutura completa com asfalto, iluminação pública, guias, sarjetas, redes de água, esgoto e energia elétrica.

LOCALIZAÇÃO: Rua Um, Lote 12, Quadra 02, Loteamento denominado "Mosaico da Aldeia", Santana de Parnaíba/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (novecentos e dezesseis mil reais) em agosto de 2023. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 453.140,93 (quatrocentos e cinquenta e três mil, cento e quarenta reais e noventa e três centavos)**, em maio de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** dos direitos sobre o bem referente ao processo em epígrafe, conforme decisão de fls. 88/90, que não se encontra averbada na matrícula do imóvel. Não há registro na matrícula do contrato de compromisso de compra e venda entre o exequente e o executado. **Caberá ao arrematante regularizar a cadeia dominial do imóvel junto aos órgãos competentes.** Não foi possível consultar eventuais débitos de **IPU** que recaem sobre o imóvel.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o **NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE**, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao **NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE** livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 290.621,68 (duzentos e noventa e mil, seiscentos e vinte e um reais, e sessenta e oito centavos), em março de 2026 (fls. 316/318).

DOS PAGAMENTOS: 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, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, a 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. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até duas vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçado(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Santana de Parnaíba/SP, 14 de maio de 2026.

Dra. ANDRESSA MARTINS BEJARANO

Juíza de Direito da Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Santana de Parnaíba/SP