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

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. (LOTE 01 EMPREENDIMENTOS), 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 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 do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0001924-16.2020.8.26.0529** - ajuizado por **LUCIANO AUGUSTO TEIXEIRA e ADRIANA ROCHA MASINI TEIXEIRA** 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 **03/11/2025 às 00:00**, e se encerrará no dia **03/02/2026 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 lanço 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: TERRENO URBANO, situado na Rua "K", constituído pelo lote n° 08, da quadra n" 18 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA 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 872,00m, de frente para a Rua "K"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 40,00m confrontando com o lote n° 09; do lado direito mede 40,00m, confrontando com o lote n° 07; fundos mede 14,64m em linha reta, confrontando com a Área Verde 05; encerrando a área total de 572,56m². **Inscrição Cadastral sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 172.219.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 572,56m², Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Mascarenhas de Morais, 5.800, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS DO BEM: R.3 HIPOTECA JUDICIAL expedida pela Vara Única do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 1002981-86.2019.8.26.0529. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) para fev/2024 (conf.fls.268-403 e 414).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R$ 613.520,95 (seiscentos e treze mil, quinhentos e vinte reais e noventa e cinco centavos) para set/2025 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2: TERRENO URBANO, situado na Rua "K", constituído pelo lote n° 16, da quadra n° 18 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em linha reta, de frente para a Rua "K"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 40,00m confrontando com o lote n° 17; do lado direito mede 40,00m confrontando com o lote n° 15; fundos mede 14,03m em Tinha reta, confrontando com a Área Verde 05; encerrando a área total de 560,59m². **Inscrição Cadastral sob o nº 24354.21.04.0217.00.000 (AV.03). Matriculado no CRI Barueri sob o nº 172.227.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 560,59m², Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Mascarenhas de Morais, 5.800, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.12 HIPOTECA JUDICIAL expedida pela Vara Única do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 1002981-86.2019.8.26.0529. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais) para fev/2024 (conf.fls.268-403 e 414).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R$ 602.757,42 (seiscentos e dois mil, setecentos e cinquenta e sete reais, e quarenta e dois centavos) para set/2025 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 3: TERRENO URBANO, situado na Rua "P", constituído pelo lote n° 24, da quadra n° 10 (residencial), do loteamento denominado RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA 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 205,73m, de frente para a Rua "p", do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 48,40m, confrontando com o lote n° 25; do lado direito mede 49,12, confrontando com o lote n° 23; fundos mede 17,33m em curva com raio de 223,06m, confrontando com a Área Verde 04; perfazendo 763,75m². **Inscrição Cadastral sob o nº 24352.44.79.0323.00.000 (AV.07). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 171.948.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 763,75m², Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Mascarenhas de Morais, 5.800, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS DO BEM: R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da NOVA ALDEIA

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS (CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.). **AV.10** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela Vara Única do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 1002981-86.2019.8.26.0529. **AV.09/AV.11** CONSOLIDÇÃO DE PROPRIEDADE em favor das credoras NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS (CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.). **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais) para fev/2024 (conf.fls.268-403 e 414).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R$ 893.372,61 (oitocentos e noventa e três mil, trezentos e setenta e dois reais e sessenta e um centavos) para set/2025 - que será 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.