



2ª VARA CÍVEL DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, e interessado(s) **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**. O (a) Dr. (a) **Aryane Ruiz Raposo de Melo**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível 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 0001804-36.2021.8.26.0529** - ajuizado por **THIAGO ANDRE DE OLIVEIRA SANTOS** 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 **04/05/2026 às 13:05**, e se encerrará no dia **04/08/2026 às 13:05** (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 bens serão vendidos 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 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. 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 imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

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 "L", constituído pelo lote nº 21, da quadra nº 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 14,17m em linha reta, de frente para a Rua "L"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 33,44m, confrontando com o lote nº 22; do lado direito mede 36,04m, confrontando com o lote nº 20; fundos mede 14,01m em reta, em dois segmentos: 9,63m confrontando com parte do lote nº 03, mais 4,38m confrontado com parte do lote nº 04; encerrando a área total de 486,38m². **Cadastro Municipal sob o nº 24354.21.04.0291.00.000 (AV.03). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 172.232.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Lote de Terreno, a.t 486,38m², Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Montes Pindo, Lote nº 21, Quadra nº 18, Res. e Comercial Serra do Sol, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.1** RESTIÇÕES CONVENCIONAIS DE LOTEAMENTO. **R.5** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. **AV.8** AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – estes autos. **AV.11** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 559.666,66 (quinhentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para fev/2025 (conf.fls.343-353).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: 589.789,19 (quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e oitenta e nove reais e dezenove centavos) para mar/2026 -





que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2: TERRENO URBANO, situado na Rua "L", constituído pelo lote nº 10, da quadra nº 17 (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 368,00m, de frente para a Rua "L"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 35,00m, confrontando com o lote nº 11; do lado direito mede 35,00m, confrontando com o lote nº 09, fundos mede 12,67m em curva com raio de 333,00m, em dois segmentos: 8,33m confrontando com parte do lote nº 19 e 4,34m confrontando com parte do lote nº 20; encerrando a área total de 466,70m². **Cadastro Municipal sob o nº 24354.12.86.0134.00.000 (AV.03). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 172.194.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 466,70m², Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Montes Pindo, Lote nº 10, Quadra nº 17, Res. e Comercial Serra do Sol, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.1** RESTIÇÕES CONVENCIONAIS DE LOTEAMENTO. **R.5** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. **AV.12** EXECUÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA expedida pela 1ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 0001481-65.2020.8.26.0529. **R.13** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 1008264-90.2019.8.26.0529. **AV.14** PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro Central de Santana de Parnaíba, proc. 0000519-08.2021.8.26.0529. **AV.15** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP, proc. 0000519-08.2021.8.26.0529. **AV.17** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 536.903,33 (quinhentos e trinta e seis mil, novecentos e três reais e trinta e três centavos) para jan/2025 (conf.fls.354-364).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: 566.423,06 (quinhentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e vinte e três reais e seis centavos) para mar/2026 - 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.

Dr. (a) Aryane Ruiz Raposo de Melo

MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível de Santana de Parnaíba-SP

