



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

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA. e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, e interessado(s) **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 Provisório de Sentença – **Processo nº 0000737-36.2021.8.26.0529** - ajuizado por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGOCIOS LTDA** 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 **06/04/2026 às 00:00**, e se encerrará no dia **06/07/2026 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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, 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. 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

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





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: TERRENO URBANO, situado na Rua "0", constituído pelo lote nº 23, da quadra nº 12 (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 14,00 em curva com raio de 144,21m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 33,31m, confrontando com o lote nº 24; do lado direito mede 32,31m, confrontando com o lote nº 22, fundos mede 17,22m em curva com raio de 143,73m, em dois segmentos: 9,37m confrontando com o lote nº 39 e 7,85m confrontando com o lote nº 40; encerrando a área total de 512,19m². **Cadastro Municipal sob o nº 24352.44.34.0001.00.000. Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 172.005.** **OBS: Consta na AV.01 da respectiva matrícula que o imóvel possui restrições convencionais relativas às edificações e urbanísticas.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 512,19m², Santana de Parnaíba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Mascarenhas de Moraes, 5.800, Lote nº 23, Quadra nº 12, Santana de Parnaíba-SP.





ÔNUS DO BEM: AV.11 AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA expedida nestes autos. **R.12** HIPOTECA JUDICIARIA expedida pela Vara Única do Foro de Santana de Parnaíba, proc. 1004789-63.2018.8.26.0529. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 515.933,33 (quinhentos e quinze mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para fev/2026 (conf.fls.416-432).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 589.039,90 (quinhentos e oitenta e nove mil, e trinta e nove reais, e noventa 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.

Andressa Martins Bejarano

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

