



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

Rua Professor Eugênio Teani, n.º 215, Jd. Professor Benoa, Santana de Parnaíba/SP - CEP: 06502-025  
Telefone: (11) 4322-9839 - E-mail: [parnaiba1cv@tjsp.jus.br](mailto:parnaiba1cv@tjsp.jus.br)

### EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **ANDRESSA MARTINS BEJARANO**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível 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](http://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 de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, 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:** [0003882-08.2018.8.26.0529](#) - Controle n.º 2015/017828 - Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais.

**Exequente:** **SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES**, CNPJ n.º 01.428.902/0001-96, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:** **MARIA APARECIDA ISIDIO BALASSONI**, CPF n.º 003.431.039-82) e **OSVALDO BALASSONI JUNIOR**, CPF n.º 168.088.308-94;

**Interessados:** **PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA**, CNPJ n.º 46.522.983/0001-27, na pessoa de seus Procuradores; **processo n.º 0001019-35.2012.5.15.0048**, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP - TRT 15ª Região; **processo n.º 0010479-19.2017.5.15.0065**, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Tupã/SP - TRT 15ª Região; **processo n.º 0000047-02.2011.5.15.0048**, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP - TRT 15ª Região;

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

**LEILÃO ETAPA ÚNICA: Início no dia 28 de abril de 2026 às 10:00h com encerramento no dia 28 de julho 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 ATUALIZADA: R\$ 1.065.098,19 (um milhão, sessenta e cinco mil, noventa e oito reais e dezenove centavos).**

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

#### DESCRIÇÃO DO BEM:

**SOBRADO RESIDENCIAL DE 293,16M², CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO COM 360M², NO RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES, ALDEIA DA SERRA, EM SANTANA DE PARNAÍBA/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 128.042 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 24354.14.60.0454.00.000**

**DO FIEL DEPOSITÁRIO:** MARIA APARECIDA ISIDIO BALASSONI, CPF n.º 003.431.039-82 e OSVALDO BALASSONI JUNIOR, CPF n.º 168.088.308-94.

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** No referido lote, foi erigida uma edificação de uso residencial, assobradada. A área edificada perfaz um total de 293,16 metros quadrados. A edificação foi erigida em estrutura de concreto armado, com os fechamentos verticais feitos em alvenaria de vedação. Quanto ao seu programa de necessidades, a edificação apresenta os seguintes ambientes internos e externos: Áreas externas: Térreo - Jardim frontal, Garagem de veículos, Piscina, Churrasqueira, Banheiro, Sala de Manicure e Área de serviços; Áreas internas: Térreo - Sala de estar, Sala de jantar; e Cozinha;

Superior: Suíte 1 (Dormitório, banheiro e closet); Suíte 2 (Dormitório e banheiro); Dormitório 3 (Dormitório e varanda). Dormitório 4 e 1 Banheiro

**LOCALIZAÇÃO:** Alameda dos Manacás, nº 135, Lote 10, Quadra 20, Residencial Morada das Flores, Aldeia da Serra - Santana de Parnaíba/SP

**AVALIAÇÃO:** R\$ 2.003.300,73 (dois milhões, três mil e trezentos reais e setenta e três centavos) em setembro de 2024. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de R\$ 2.130.196,38 (dois milhões, cento e trinta mil, cento e noventa e seis reais e trinta e oito centavos) em fevereiro de 2026.

**ÔNUS:** Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 90/91 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. 6; **PENHORA**, nos autos do **processo n.º 0001019-35.2012.5.15.0048** em tramite perante a Vara do Trabalho de Porto Ferreira do TRT 15ª Região, conforme averbado a Av. 4; **INDISPONIBILIDADE DE BENS**, nos autos do **processo n.º 0010479-19.2017.5.15.0065** em trâmite perante a Vara do Trabalho de Tupã do TRT 15ª Região, conforme averbado a Av. 5; **INDISPONIBILIDADE DE BENS**, nos autos do **processo n.º 0000047-02.2011.5.15.0048** em trâmite perante a Vara do Trabalho de Porto Ferreira do TRT 15ª Região, conforme averbado a Av. 7. Conforme consulta realizada junto aos Órgãos Competentes, sob o imóvel recaem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 60.191,02 e R\$ 4.232,80 do exercício atual de 2026, atualizados até 19/02/2026. **A construção do sobrado não foi averbada na matrícula, portanto, caberá ao arrematante realizar a regularização perante os órgãos competentes.**

**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 apregoados 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 os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

**DO DÉBITO PROCESSUAL:** R\$ 81.148,63 (oitenta e um mil, cento e quarenta e oito reais e sessenta e três centavos), em janeiro de 2020 (fls. 62).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado 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 no prazo de até 24h após o encerramento do leilão. 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 da comissão 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, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma [www.leje.com.br](http://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.

**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, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro 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 irrevogável, para 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](http://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) apreendido(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](http://www.leje.com.br), no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: [contato@leje.com.br](mailto:contato@leje.com.br).

Santana de Parnaíba/SP, 25 de março de 2026.

**DRA. ANDRESSA MARTINS BEJARANO**

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP