



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

Vara do Juizado Especial Cível de Santana de Parnaíba-SP

Edital de LEILÃO de ETAPA ÚNICA de bem imóvel e de intimação de: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 08.405.960/0001-43), e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, atual denominação LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ 05.262.743/0001-53), bem como de ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL - ALTAVIS ALDEIA (CNPJ 19.531.579/0001-47), MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA (CNPJ 46.522.983/0001-27), GUISELA ISABELLA BELLA TONIN (CPF 260.946.52894), N.X. ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ 08.382.550/0001-24), ALINE QUADROS NOBLAT SOARES (CPF 613.029.615-00), GENOR SOARES ANDRADE NETO (CPF 690.000.345-15), JOSÉ ANIBAL VIANNA GUIMARÃES (CPF 084.444.018-38), RICARDO GUIMARÃES ALBUQUERQUE CASTRO (CPF 040.767.928-66), WONDERFUL PROPAGANDA LTDA (CNPJ 72.694.813/0001-30), MARIA ISABEL MOURO PINTO (CPF 023.015.508-18), FERNANDO ROCHA PINTO (CPF 004.549.368-50), e demais interessados, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0002883-84.2020.8.26.0529, promovido por CLAUDES SILVESTRE TONIN (CPF 697.093.278-87).

A Dra. **Andressa Martins Bejarano**, MM. Juíza da Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão de Etapa Única de bem imóvel virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, que o(s) **Leiloeiro(s) Público(s) Oficial(is)** Srs. **Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na JUCESP sob nº 1324, e, Roberto Mauro, JUCESP nº 456, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará(ão) a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem imóvel a seguir descrito:

Lote único. Terreno urbano, situado no Rua "N", constituído pelo lote nº 03, da quadra "15" (residencial), do loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", Santana de Parnaíba-SP, medindo 14,00m em linha reta, de frente para a Rua "N"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,00m, confrontando com o lote nº 04; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 02; fundos mede 14,00m em linha reta confrontando com o lote nº 18; encerrando a área total de 420,00m². **Localização:** Rua Atlas, nº 462, lote 03, quadra 15, do Residencial Altavis Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba-SP, Cep 06519-188. Imóvel inscrito junto à **Prefeitura Municipal** local sob o nº 24354.12.56.0030.00.000. Objeto e descrito na **matrícula nº 172.139**, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP. **Ônus e observações:** Av.01, em 04/12/2013, restrições urbanísticas, consta o loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", do qual o imóvel faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, especificadas



em contrato padrão que integra o processo de loteamento; R.11, em 21/01/2022, hipoteca judicial em favor de Claides Silvestre Tonin; Av.12, em 19/07/2022, averbação premonitória, em favor de Aline Quadros Noblat Soares e Genor Soares Andrade Neto; R.15, em 25/08/2022, hipoteca judicial em favor de José Anibal Vianna Guimarães; R.16, em 25/08/2022, hipoteca judicial, em favor de Ricardo Guimarães Albuquerque Castro; R.17, em 25/08/2022, hipoteca judicial, em favor de Wonderful Propaganda Ltda; Av.18, em 23/09/2022, averbação premonitória, em favor de Aline Quadros Noblat Soares e Genor Soares Andrade Neto; Av.19, em 14/12/2022, penhora, oriunda do cumprimento de sentença nº 0003472-42.2021.8.26.0529, promovido por Maria Isabel Mouro Pinto e Fernando Rocha Pinto; e Av.20, em 01/08/2023, penhora exequenda. **Débitos de IPTU:** segundo consulta on-line à Prefeitura local, constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 36.643,28, referente ao período de 2019 a 2025. **Débitos condominiais/associativos:** conforme manifestação da Associação Residencial Serra do Sol de fls. 618/625, de 26/02/2026, constam débitos associativos no importe de R\$ 67.771,39, além de honorários advocatícios denominados "fase conhecimento (20%)" de R\$ 13.542,28, e custas processuais de R\$ 1,258,96, a totalizar R\$ 82.512,63. **Avaliação:** R\$ 422.633,33, em agosto de 2023, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 468.542,89, e que será atualizado à data do leilão.

Das datas do leilão judicial e do valor de venda do bem: O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, em **ETAPA ÚNICA**, que terá início no dia **10 de Abril de 2026**, às **14h00**, e término em **16 de Julho de 2026**, às **14h00**, oportunidade em que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do(s) bem(ns) atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP.

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma on-line **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

Da oferta de lance(s): Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

Pagamento e recibo de arrematação: O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo(s) Leiloeiro(s). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal



informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876, CPC), participará do leilão judicial na forma da Lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço se for o único credor, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (artigo 892, § 1º, CPC).

Da comissão: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida ao arrematante em hipótese nenhuma, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas.

Pagamento à vista: O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC).

Pagamento parcelado: Nos termos da r. decisão de fls. 604/606, o pagamento poderá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação mais a comissão de Leiloeiro, a ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo(s) Leiloeiro(s). As duas parcelas subsequentes, de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, deverão ser depositadas em Juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do TJSP.

Da remissão ou acordo: Se o(s) executado(s) ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data do leilão, ou em seu curso, serão devidas as despesas incorridas pelo(s) Leiloeiro(s) fixadas neste caso em 2% (dois por cento) do valor mínimo do 2º leilão ou do leilão único. Se a remissão ocorrer após a realização do leilão judicial positivo, será devida a comissão integral fixada pelo MM. Juízo, conforme o disposto no artigo 7º § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

Auto de Arrematação: O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e da comissão do(s) Leiloeiro(s), consoante artigo 901, § 1º e § 2º, do CPC. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo arrematante e pelo(s) Leiloeiro(s) será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º, do artigo 903, do CPC.



Carta de Arrematação e Imissão na posse: Nos termos da r. decisão de fls. 604/606, a imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

Débitos tributários e outros débitos e obrigações: Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN). Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: “Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame. Nos termos da r. decisão de fls. 604/606, 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, §1º do Código de Processo Civil, salvo a comissão de Leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento). 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 de Leiloeiro.

Publicação do edital: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.

Intimação do(s) executado(s), corresponsável(is) e interessado(s): Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, I e § único, do CPC, que dispõe que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. Eventuais credores preferenciais do(s) executado(s) ficam, desde já, intimados da data e horário do(s) leilão(ões) e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos (art. 804, CPC). Os participantes do leilão não poderão alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal.



Informações: Poderão ser obtidas pessoalmente no Ofício em que tramita a ação ou através do e-mail contato@tenleilao.com.br ou telefone 11-4195-8444.

Disposição Final: O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter *AD CORPUS* e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Eventual regularização e todos os impostos, taxas, custos e despesas de benfeitorias erigidas sobre o imóvel são de responsabilidade exclusiva do arrematante. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

Santana de Parnaíba, 02 de março de 2026

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - www.tenleilao.com.br

Roberto Mauro - Leiloeiro Oficial - JUCESP 456 - www.tenleilao.com.br

Dra. **Andressa Martins Bejarano**, MM. Juíza de Direito