



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

Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO 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 RODRIGO MASSINI RODRIGUES (CPF 197.038.678-98), VANIA REGINA DOS SANTOS RODRIGUES (CPF 277.975.788-42), GENOR SOARES ANDRADE NETO (CPF 690.000.345-15), ALINE QUADROS NOBLAT (CPF 613.029.615-00), MARCOS ROBERTO BACOV (CPF 246.650.989-25), ELINEIDE DE MOURA BACOV (CPF 279.720.858-70, FELIPE CARAVIERI DE ABREU (CPF 269.141.168-06), GRAZIELLA APARECIDA COLOZZA DE ABREU (CPF 216.255.038-57), GABRIELA RIVOLI COSTA (CPF 306.678.998-55), ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL - ALTAVIS ALDEIA (CNPJ 19.531.579/0001-47), MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA (CNPJ 46.522.983/0001-27), e demais interessados, nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0003015-44.2020.8.26.0529, promovido por JOSÉ LORIATO (CPF 830.038.008-68).

O Dr. **Luis Antonio Nocito Echevarria**, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, 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 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, a **Leiloeira Pública Oficial Sra. Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na JUCESP sob nº 1324, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará 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 P, constituído pelo lote nº 13, da quadra "11" (residencial), do loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", Santana de Parnaíba-SP, com 472,46m2. Objeto e descrito na matrícula nº **6.117**, do Oficial de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba-SP. Código Nacional de Matrícula nº **164343.2.0006117-48**. Inscrito junto à **Prefeitura Municipal** local sob contribuinte nº 24352.44.34.0001.00.000. **Localização:** Rua Apeninos, L13, Q11, Residencial e Comercial Serra do Sol - Altavis Aldeia, Santana de Parnaíba-SP, Cep 06519-192. **Ônus:** Av.01, em 06/09/2024, 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; Av.02, em 06/09/2024, transporte da alienação fiduciária em favor das executadas. Consta dos autos, no Ev.77, informação acerca da insubsistência da alienação fiduciária transportada para a Av.02 da matrícula em razão de trânsito em julgado do processo nº 1007191-16.2016.8.26.0068, que rescindiu o contrato de compra e venda com a alienação fiduciária em questão; Av.03, em 06/09/2024, transporte da cédula de crédito





imobiliário fracionária - CCI 1 nº 3459, série ADLS, no valor de R\$ 91.596,94, tendo como credora/emissora a executada Nova Aldeia, correspondente a 32,42% dos créditos lastreada na alienação fiduciária lançada por transporte sob Av.02; Av.04, em 06/09/2024, transporte da cédula de crédito imobiliário fracionária - CCI 2 nº 3459, série ADLS, no valor de R\$ 190.935,26, tendo como credora/emissora a executada Cipasa, correspondente a 67,58% dos créditos lastreada na alienação fiduciária lançada por transporte sob Av.02; Av.05, em 06/09/2024, transporte de averbação premonitória, oriunda do processo 0001484-20.2020.8.26.0529; Av.06, em 06/09/2024, penhora exequenda; Av.07, em 11/07/2025, penhora, oriunda do processo 0000492-54.2023.8.26.0529; e Av.08, em 24/07/2025, penhora, oriunda do processo nº 0002232-81.2022.8.26.0529. **Débitos de IPTU:** segundo consulta junto à Prefeitura local, constam débitos no importe de R\$ 40.544,92, referente a 2017 até julho de 2026. **Débitos associativos e processuais:** conforme informação da Associação Residencial Serra do Sol, de 04/08/2026, constam débitos associativos e processuais no importe total de R\$ 87.022,19. **Avaliação:** R\$ 508.267,44, em junho de 2024, que atualizado pela Tabela Prática do TJSP perfaz R\$ 562.226,91, que será atualizado à data do leilão.

Anotações e observações processuais: consta dos autos, no Ev.77, informação acerca da insubsistência da alienação fiduciária transportada para a Av.02 da matrícula em razão de trânsito em julgado do processo nº 1007191-16.2016.8.26.0068, que rescindiu o contrato de compra e venda com a alienação fiduciária do bem.

Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda: O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **11 de Setembro de 2026, às 14h00**, e término em **15 de Setembro de 2026, às 14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao da avaliação; não havendo licitantes na primeira apregoação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **15 de Setembro de 2026, às 14h01**, e se encerrará em **07 de Outubro de 2026, às 14h00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado.

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma **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 pela Leiloeira. 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.

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: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações deverá apresentar a Leiloeira, por escrito, e igualmente perante a plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - proposta de parcelamento do valor da arrematação, que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, I e II, do CPC, mediante e a partir de 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses. Contudo, na hipótese exclusiva (e somente neste caso) de não haver proposta de parcelamento até o início do 2º Leilão, a possibilidade de pagamento parcelado se estenderá até o encerramento do 2º Leilão, através da apresentação de lance parcelado junto à plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, respeitada a prevalência do lance à vista (artigo 895, § 7º, CPC). O interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC), as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC), consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC), e, para eventual hipótese de inadimplemento, declarar sua ciência sobre a possibilidade da parte credora pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, do CPC). A comissão de 5% (cinco por cento) de Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista.

Da remissão ou acordo: Se a parte devedora 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, 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. 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 pela Leiloeira, 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: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

Débitos tributários: Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN).

Outros débitos e obrigações: 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”. Nos termos da decisão do Ev. 132, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN), caso o produto da arrematação não seja suficiente à satisfação. 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.

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.

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. 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, 06 de Agosto de 2026

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

Dr. Luis Antonio Nocito Echevarria, MM. Juiz de Direito