

1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** bem como dos terceiros interessados **BANCO BRADESCO S.A., MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA E ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)**. A Dra. **Natália Assis Mascarenha**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0003398-85.2021.8.26.0529** - em que **ANTONIO SERGIO LIMONE e CRISTIANE OLIVEIRA LIMONE** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **20/05/2024 às 00h** e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará no dia **27/08/2024 às 13h e 45min (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: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM:

A) Rua “Q-Dois” lote nº 02, quadra nº 09, Residencial e Comercial Serra do Sol, Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba – SP.

B) Rua “O”, lote nº 18, quadra nº12 (residencial), loteamento “Residencial e Comercial Serra do Sol”, Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba – SP.

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 os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

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.

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

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 e seguintes.

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 pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

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.

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 DO BEM:

A) TERRENO URBANO, situado na Rua “Q-Dois”, constituído pelo lote nº 02, da quadra 09 (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 18,80m em curva com raio de 223,12m, de frente para a Rua "Q-Dois"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 37,06m confrontando com o lote nº 03; do lado direito, mede 40,13m confrontando com o lote nº 01; fundos, mede 14,02m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote nº 21, encerrando a área total de 627,54m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI da Cidade de Barueri-SP sob nº 171.911.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Terreno Urbano, a.t 627,54m², Residencial e Comercial Serra Do Sol, Barueri -SP.

ÔNUS: **AV.1** RESTRIÇÕES DE EDIFICAÇÕES E URBANÍSTICAS. **R.3** HIPOTECA JUDICIÁRIA expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santana Parnaíba-SP, proc. 1007478-46.2019.8.26.0529. **AV.5** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 629.475,00 (seiscentos e vinte e nove mil e quatrocentos e setenta e cinco reais) VALOR MÉDIO para fev/2023 (conf.fls.354-368).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 660.069,60 (seiscentos e sessenta mil, sessenta e nove reais e sessenta centavos) para abr/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

B) TERRENO URBANO, sendo na Rua "O", constituído pelo lote nº 18, da quadra nº12 (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 655,81m de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30,00m,confrontando com o lote nº19; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 17; fundos mede 14,64m em curva com raio de 685,81m, confrontando com o lote nº45; encerrando a área total de 429,61m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24354.12.70.0240.00.000 (AV.7). Matriculado no CRI da Cidade de Barueri-SP sob nº 172.000.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Terreno Urbano, a.t 429,61m², Residencial e Comercial Serra Do Sol, Barueri -SP.

ÔNUS: **R.11** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro de Santana de Parnaíba-SP, proc. 1007478-46.2019.8.26.0529. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 470.700,00 (quatrocentos e setenta mil e setecentos reais) VALOR MEDIO para fev/2023 (conf.fls.337-351).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 493.577,63 (quatrocentos e noventa e três mil, quinhentos e setenta e sete reais e sessenta e três centavos) para abr/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados 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**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 24 de April de 2024.



Dr. Natália Assis Mascarenha

MM^a. Juíza de Direito da 1^a Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP