

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

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A (LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S/A)**, bem como dos terceiros interessados **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA) e MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**. A Dra. **Natália Assis Mascarenhas**, MM^a. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Santana do 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 0002419-26.2021.8.26.0529** - em que **SANDRO FERREIRA LIMA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO ÚNICO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **22/01/2024 às 00h e 00min**; que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **02/04/2024 às 14h e 20min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Terreno Urbano, Rua "O", lote nº 30, da quadra nº 13 (residencial), Bairro 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. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

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.

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 irretroatável, 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: TERRENO URBANO, situado na Rua "O", constituído pelo lote nº 30, da quadra nº 13 (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 linha reta, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel, mede 30 00m, confrontando com o lote nº 31; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 29; fundos mede 14,00m em linha reta, confrontando com o lote nº 27: encerrando a área total de 420,00m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24354.12.53.0410.00.000(AV.3).**

Matriculado no 1º CRI de Barueri sob nº 172.073.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Terreno, a.t 420,00m², Lot. Res. e Comercial Serra do Sol, Bairro Chácara Boa Vista, Barueri/SP.

ÔNUS: **AV.1** RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS NO TOCANTE ÀS EDIFICAÇÕES E URBANÍSTICAS. **AV.12** AÇÃO que tramita perante a 1ª Vara Cível de Santana de Parnaíba, proc. 0001987-07.2021.8.26.0529. **R.13** HIPOTECA JUDICIAL expedida nestes autos. **AV.14** PENHORA expedida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 0001987-07.2021.8.26.0529. **AV.15** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 483.000,00 (quatrocentos e oitenta e três mil para fev/2023 (conf.fls.295-307).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 494.794,62 (quatrocentos e noventa e quatro mil, setecentos e noventa e sete reais e sessenta e dois centavos) para out/2023 - 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. 19 de October de 2023.

Dra. Natália Assis Mascarenhas

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