

01ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA, CIPASA ALDEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, bem como dos terceiros interessados **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)**. A **Dra. Natália Assis Mascarenhas**, MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0001124-51.2021.8.26.0529** em que **DENID HEBERTON SOUZA MARQUES VILELA e JAQUELINE DILAMAR FLORENCIO VILELA**, movem em face do referidos executados, 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.grupolance.com.br, o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **15/07/2024 às 00h**, e se estenderá em aberto até o dia **15/10/2024 às 13h e 13min**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Mascarenhas de Moraes, 5800, Lote 02, Quadra 08, Rua Q, Lot. Res. E Comer. Serra do Sol, Santana de Parnaíba – SP.

DÉBITOS: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, subrogam-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 o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

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 pela Gestora 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 Q (trecho 2), constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 08 (residencial), do loteamento denominado “RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL”, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 16,39m em linha reta, de frente para a Rua Q (trecho 2); 30,00m do lado direito, de quem da citada rua olha para o imóvel confrontando com o lote nº 03; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 01; e, nos fundos 4,86m em linha reta, confrontando com parte do lote nº 25, segue por 11,53m em linha reta, confrontando com o lote nº 24; encerrando a área de 491,78m². **Cadastro Municipal sob nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 170.857.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 491,78m², Santana de Parnaíba – SP.

ÔNUS: AV.1 RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS. **R.4** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela 01ª Vara Judicial do Foro de Santana de Parnaíba – SP, proc. 1000720-51.2019.8.26.0529. **AV.5** PENHORA expedida nestes autos. **R.6** HIPOTECA JUDICIAL expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Santana de Parnaíba – SP, proc. 1001776-51.2021.8.26.0529. **R.7** HIPOTECA JUDICIAL expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Santana de Parnaíba – SP, proc. 1002285-16.2020.8.26.0529. **AV.08** PENHORA expedida pela 01ª Vara Judicial do Foro Central da Comarca de Santana de Parnaíba – SP, proc. 0002592-84.2020.8.26.0529. **AV.09** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP, proc. 0002694-72.2021.8.26.0529.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 486.300,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil e trezentos reais) para fev/2023 (conf.fls.362-378). OBS: Não havendo reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações) pelo executado, fica acolhida a média do valor das avaliações apresentadas pelo exequente (com.fls.404-406).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 511.822,60 (quinhentos e onze mil, oitocentos e vinte e dois reais e sessenta centavos) para mai/2024 - que será 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, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Santana de Parnaíba – SP, 27 de May de 2024.

Dra. Natália Assis Mascarenhas

MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP.