

**01ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO SA, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, bem como dos terceiros interessados **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)** e **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**. A **Dra. Natália Assis Mascarenhas**, MMª. Juíza 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, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento Provisório de Sentença - **Processo nº 0001190-94.2022.8.26.0529**, movida por **CLAUDIA MARIA MACEDO DE ALMEIDA** e **MANOEL JARDIM MONTEIRO** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **22/01/2024 às 00h e 00min**, e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/04/2024 às 14h e 33min (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 **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Av. Mascarenhas de Moraes, 5800, Rua O, Lote 16, Quadra 15, Residencial e Comercial 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 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 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. A Imissão na Posse somente poderá 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). Somente poderá ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

**RELÃO DO BEM: TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA "O"**, constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 15 (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 145,00m, de frente para a Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,01m, confrontando com o lote nº 17; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº 15; fundos mede 17,68m em curva com raio de 175,00m em dois segmentos: 14,00m confrontando com o nº 5 e 3,68m confrontando com parte do lote nº 06; encerrando a área total de 475,19m<sup>2</sup>. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área). Matriculado no CRI de Barueri/SP sob nº 172.152.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Lote de Terreno, a.t 475,19m<sup>2</sup>, Lot. Res. E Comercial Serra do Sol, Bairro Chácara Boa Vista, Santana de Parnaíba/SP.

**ÔNUS: AV.1** RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS NO TOCANTE ÀS EDIFICAÇÕES E URBANISTICAS. **R.03** HIPOTECA JUDICIAL expedida pela Vara Única da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 1008560-49.2018.8.26.0529. **AV.04** PENHORA expedida nestes autos. **R.05** HIPOTECA JUDICIAL expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, proc.1005583-79.2021.8.26.0529. **R.06** HIPOTECA JUDICIAL expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 1002703-85.2019.8.26.0529.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 420.933,33 (quatrocentos e vinte mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para dez/2022 (conf.fls.100-120). (OBS: fica acolhida a média do valor das avaliações (conf.fls.208).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 436.184,94 (quatrocentos e trinta e seis mil, cento e oitenta e quatro reais e noventa e quatro centavos) para out/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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, parágrafo 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 feitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 13 de November de 2023.

**Dra. Natália Assis Mascarenhas**

MM<sup>a</sup>. Juíza da 01<sup>a</sup> Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP.