

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, 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, 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 475,19m². **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 475,19m², 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^a. Juíza da 01^a Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP.