



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

Rua Professor Eugênio Teani, n.º 215, Jd. Professor Benoa, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06502-025

Fone: (11) 4322-9839 - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de SANTANA DE PARNAÍBA do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0003104-33.2021.8.26.0529](#) - N.º de Ordem: 2019/006159 - Cumprimento de Sentença – Rescisão de Contrato - **Processo principal n.º** 1006320-53.2019.8.26.0529

Exequente: **RENAN MAGALHAES MARCATTO**, CPF n.º 395.357.078-17 e cônjuge se casado for;

Executado: **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ n.º 08.405.960/0001- 43 na pessoa de seu representante legal; **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A** (atual denominação de CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., CNPJ n.º 15.022.116/0001-07, na pessoa de seu representante legal;

Interessados: **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVISALDEIA)**, CNPJ n.º 19.531.579/0001-47, na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA**, CNPJ n.º 46.522.983/0001-27, na pessoa de seu procurador; **Processo Interessado: 1006160-91.2020.8.26.0529**, em trâmite perante o Setor da Execuções Fiscais da Comarca de Santana de Parnaíba/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

LEILÃO ETAPA ÚNICA: Início no dia 25 de abril de 2024 às 11:00h com encerramento no dia 25 de julho de 2024 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DAS AVALIAÇÕES: R\$ 587.826,05 (quinhentos e oitenta e sete mil, oitocentos e vinte e seis reais e cinco centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 1: TERRENO URBANO COM 611,56M² NO LOCALIZADO NO RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA) EM SANTANA DE PARNAÍBA/SP, caracterizado como: **TERRENO URBANO**, situado na Rua “P”, constituído pelo **lote n.º 05, da quadra n.º 11** (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 reio de 107,00m, de frente para a Rua “P”, do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 35,11m, confrontando com o lote n.º 06; do lado direito mede 39,38m, confrontando com o lote n.º 4; fundos mede 19,35m, em dois segmentos: 8,48 m em reta e 10,87m em curva, com raio de 100,00m, confrontando nestes trechos com a área Verde 05; encerrando a área total de 611,56m². Consta que o loteamento denominado “**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**”, do qual o imóvel matriculado faz parte integral, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante as edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento de acordo com averbado a **AV.01**, conforme descrito na **Matrícula n.º**

171.959 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP. Cadastro Municipal n.º 24354.12.45.0057.00.000, de acordo com a averbação n.º 3 (Av.03)

DO FIEL DEPOSITÁRIO: CIPASA ALD1 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., CNPJ n.º 15.022.116/0001-07 (fls.187/189).

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Conforme avaliação apresentada nos autos as fls. 273/276, trata-se de lote de terreno com .611,56m² localizado em residencial de alto padrão com toda a infraestrutura, rede elétrica subterrânea, clube e dentre outras benfeitorias, terreno com vista para área verde, pertencente ao Residencial, e em local bem ensolarado. Terreno se encontra bem situado, com vista para a área verde, pertencente ao Residencial, bem ensolarado, topografia em declive e de fácil acesso.

LOCALIZAÇÃO: Rua Apeninos, n.º 528 do Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol, Quitas de Ingai, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06519-192.

AVALIAÇÃO: R\$ 642.138,00 (seiscentos e quarenta e dois mil e centos e trinta e oito reais) em junho de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 651.558,52 (seiscentos e cinquenta e um mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)** em fevereiro de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 273/276 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av.05 e Av.06. **DAÇÃO EM PAGAMENTO**, transmitiu à empresa **CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, conforme registrada a **R.04** da presente matrícula. Em consulta ao site da municipalidade, constatou a existência de débitos em **DÍVIDA ATIVA** em abertos dos exercícios de 2021 a 2023, perfazendo o montante de R\$ 14.511,33 (quatorze mil, quinhentos e onze reais e trinta e três centavos) em março de 2024. Conforme consta nos autos do processo em epígrafe as fls.225, sobre o imóvel recai Débitos Condominiais no importe de R\$ 12.617,28 (doze mil, seiscentos e dezessete reais e vinte e oito centavos) em novembro de 2022.

LOTE 2: TERRENO URBANO COM 491,92M² NO LOCALIZADO NO RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA) EM SANTANA DE PARNAÍBA/SP, caracterizado como: TERRENO URBANO, situado na Rua Q (trecho 2), constituído pelo lote n.º 20, da quadra n.º 09 (residencial), do loteamento denominado “RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL”, no Distrito e Município de Santana de Paraiba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 89,00m, de frente para a Rua Q (trecho 2); 30,04m do lado direito, de quem da citada rua olha para o imóvel, confrontando com o lote n.º 19; 30,07m do lado esquerdo, confrontando com o lote n.º 21; e , nos fundos 11,73m em curva com raio de 117,00m, confrontando com parte do lote n.º 03, segue em curva com desenvolvimento de 7,00m e raio de 117,00m, confrontando com parte do lote n.º 04; encerrando a área de 491,92m². Consta que o loteamento denominado “RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL”, do qual o imóvel matriculado faz parte integral, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante as edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento de acordo com averbado a **AV.01**; conforme descrito na **Matrícula n.º 170.885 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP. Cadastro Municipal n.º 24352.44.45.0296.00.000.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ n.º 08.405.960/0001-43 (fls.187/189).

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Conforme avaliação apresentada nos autos as fls. 273/276, trata-se de lote de terreno com 491,92m² localizado em residencial de alto padrão com toda a infraestrutura, rede elétrica subterrânea, clube e dentre outras benfeitorias, terreno com vista para área verde, pertencente ao Residencial, e em local bem ensolarado. Terreno se encontra bem situado, com vista para a área verde, pertencente ao Residencial, bem ensolarado, topografia em declive e de fácil acesso.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monte Evereste, n.º 936 do Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol, Quitas de Ingai, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06519-194.

AVALIAÇÃO: R\$ 516.516,00 (quinhentos e dezesseis mil e quinhentos e dezesseis reais) em junho de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 524.093,58 (quinhentos e vinte e quatro mil, noventa e três reais e cinquenta e oito centavos)** em fevereiro de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 273/276 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av.05 e Av.06. Conforme consta nos autos do processo em epígrafe as fls. 226, sobre o imóvel recai Débitos Condominiais no importe de R\$ 12.617,28 (doze mil, seiscentos e dezessete reais e vinte e oito centavos) em novembro de 2022. No que pese a Débitos de IPTU em consulta ao site da municipalidade, constatamos a existência de débitos em DÍVIDA ATIVA, perfazendo o montante de R\$ 19.195,00 (dezenove mil e cento e noventa e cinco reais), em março de 2024.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, conforme consignado em decisão de fls. 295/297, que dispõe: no caso de alienação judicial, 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. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 802.307,37 (oitocentos e dois mil, trezentos e sete reais e trinta e sete centavos), em janeiro de 2024, fls. 305.

DOS PAGAMENTOS: Conforme decisão de fls. 295/297, 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. 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 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail:

proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Santana de Parnaíba/SP, 21 de março de 2024.

DRA. NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP