

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 08.405.960/0001-43), **LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A**, atual denominação de **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A** (CNPJ: 05.262.743/0001-53), terceiro(a) interessado **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)** (CNPJ: 19.531.579/0001-47), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0002697-27.2021.8.26.0529**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DO PARNAÍBA/SP**, requerida por **SOUZA & COELHO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA** (CNPJ: 06.354.095/0001-28).

O(A) Dr(a). **MARCOS VINICIUS KRAUSE BIERHALZ**, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial **Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** -Terreno Urbano, situado na Rua Q (trecho 2), constituído pelo lote nº 35, da quadra nº 09 (residencial), do loteamento denominado RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, no Distrito e Município de **Santana de Parnaíba**, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 24,00m, 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 34; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 36; e , nos fundos 31,50m em curva com raio de 54,00m, confrontando com a Área Verde 02, encerrando a área de 682,50m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 52540. Matrícula nº 170.900 do 1ª CRI de BARUERI/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 170900, conforme **20/09/2013**, Proprietária NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Av.01(20/09/2013)**, O imóvel pertence ao loteamento denominado RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, com imposição de restrições convencionais no tocante as edificações e urbanísticas quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. **R.02(20/09/2013)**, Hipoteca em favor do MUNICIPIO DE SANTANA DE PARNAIBA para garantia da execução de obra de infraestrutura. **R.03(11/04/2022)**, Hipoteca Judicial em favor de SOUSA & COELHO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA, ora exequente. **Av.04(20/04/2023)**, Penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 3.530,71 até 04/06/2024 e dívida ativa no valor de R\$32.660,68, totalizando R\$ 36.191,39 até 01/08/2022.

**OBS<sup>2</sup>:** ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), na qualidade de terceira interessada, informa que: “ objeto da matrícula nº 170.900, sobre o qual recai sobre o débito de natureza condominial, **no valor de R\$ 33.590,48** (trinta e três mil, quinhentos e noventa reais e quarenta e oito centavos), referente as taxas de manutenção, vigilância e limpeza e rateios extras aprovados em assembleia, vencidas e não pagas do período de junho/2021 à maio/2024, devidamente corrigidas, nos termos do Estatuto Social.”

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 596.730,94 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 179.575,40 (agosto/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/08/2024 às 15h30min, e termina em 06/08/2024 às 15h30min; 2ª Praça começa em 06/08/2024 às 15h31min, e termina em 26/08/2024 às 15h30min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma

parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A, ATUAL DENOMINAÇÃO DE CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A, terceiro(a) interessado ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/07/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santana do Parnaíba, 04 de junho de 2024

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**MARCOS VINICIUS KRAUSE BIERHALZ**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**