

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única** de bem imóvel e para intimação das executadas **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 08.405.960/0001-43), na pessoa de seu representante legal, **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** (CNPJ: 05.262.743/0001-53), na pessoa de seu representante legal, os credores **LEONEL FERNANDO COELHO DA SILVA** (CPF: 176.362.938-46), seu cônjuge **BIANCA ZUCARATO COELHO** (CPF: 303.555.738-14), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA** (CNPJ: 46.522.983/0001-27), a terceira interessada **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)** (CNPJ: 19.531.579/0001-47), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0003589-33.2021.8.26.0529**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DO PARNAÍBA/SP**, requerida por **SUELI SHINOHARA** (CPF: 112.089.668-12) e **RUBENS TOSHIYUKI TANAKA** (CPF: 044.386.768-27).

A Dra. Andressa Martins Bejarano, MM. Juíza 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 31, da quadra nº 09 (residencial), do loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", no Distrito de Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m 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 30; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 32; e, nos fundos 14,00m, confrontando com a Área Verde 02, encerrando a área de 420,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 243524445044900000. Matrícula nº 170.896 do 1ª CRI de Barueri/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 170.896, conforme **R.4 (12/04/2022)** registro para constar hipoteca judicial do imóvel em favor de Rubens Toshiyuki Tanaka e Sueli Shinohara, Processo nº 1002652-74.2019.8.26.0529 da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP. **Av.05 (26/01/2023)** averbação para constar penhora exequenda. **R.06 (20/04/2023)** registro para constar hipoteca judicial do imóvel em favor de Leonel Fernando Coelho da Silva e Bianca Zucarato Coelho, Processo nº 1002713-32.2019.8.26.0529 do Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP. **Av.07 (03/10/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor Leonel Fernando Coelho da Silva, Processo nº 0001046-23.2022.8.26.0529 do Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme petição da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba as fls. 126/129 dos autos, o Lote 31 da Quadra 9 está localizado à Rua Monte Everest nº 1.090, Quintas do Ingáí (Residencial e Comercial Serra do Sol), Santana de Parnaíba/SP e constam débitos de IPTU (Exercício 2020 e 2021) no valor de R\$ 2.007,81, atualizado até 31/05/2022.

**OBS<sup>2</sup>:** Constam débitos de IPTU (Exercício 2022, 2023 e 2024) no valor de R\$ 8.584,74, atualizado até 16/01/2025, conforme documento anexo.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 448.767,67 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 305.977,35 (dezembro/2024).**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 25/03/2025 às 11h10min, e termina em 25/06/2025 às 11h10min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, 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.

**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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto: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.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam as executadas NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, na pessoa de seu representante legal, os credores LEONEL FERNANDO COELHO DA SILVA, seu cônjuge BIANCA ZUCARATO COELHO, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA, a terceira interessada ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/05/2022. 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/SP, 23 de janeiro de 2025.

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

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

---

ANDRESSA MARTINS BEJARANO  
JUÍZA DE DIREITO