

19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.405.960/0001-43; **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53; **CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.022.116/0001-07; bem como da credora hipotecaria **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.275.539/0001-81; e do exequente **GLASS FORT INDUSTRIA COMERCIO DE VIDROS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.485.305/0001-80. A Dra. **Camila Rodrigues Borges de Azevedo**, MM. Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **GLASS FORT INDUSTRIA COMERCIO DE VIDROS** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** e outros - **Processo nº 0026637-47.2021.8.26.0100 (Principal nº 1067695-81.2019.8.26.0100) – Controle nº 1356/2019**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 22/03/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 25/03/2024 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 25/03/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 15/04/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem

a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 46.256 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP - IMÓVEL:** um terreno rural, destacado da GLEBA "A", situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, o qual assim se descreve, caracteriza e confronta: "Iniciam-se as divisas na confluência de um córrego pela margem esquerda do córrego que vem da Fazenda Jobel S/A, confluência esta divisória com o Condomínio Voturuna, de Mathias Alexey Woelz e outros; segue por este córrego acompanhando a sua sinuosidade em uma distância de 42,51ms até chegar à margem de uma área de uso comum, do Condomínio Voturuna projetado; deflete à direita e segue margeando a área de uso comum, no rumo 59º02'20" NW e distância de 42,38ms, até chegar novamente no córrego; deflete à direita e sobe pelo córrego, acompanhando a sua sinuosidade, em uma distância desenvolvida de 625,50ms, confrontando através do córrego, com o Condomínio Voturuna, de Mathias Alexey Woelz e outros; daí, deflete à direita e segue em linha irregular nos rumos e distâncias aproximadas de: 31º12'00" NW, com 19,89ms 01º44'10" NE, com 16,51ms; 15º03'10" NE com 42,35ms; 22º41'10"NE com 13,22ms; 38º08'50"NE, com 36,75ms; 04º56'20" NE com 8,13ms; 34º21'00"NW, com 16,84ms.; 22º32'40"NW com 11,48ms.; 00º57'50" NW com 11,90ms. 24º55'40"NW com 7,83ms; 51º28'00" NW com 28,25ms; 46º35'30 NW Com 15,28ms; 14º42'10"NW com 14,58ms; 01º14'40" NW com 9,20ms; 25º32'40"NE com 15,07ms; 55º40' 50"NE com 65,62ms; 50º20'10" NE com 25,85ms; 48º50'10" NE com 24,31ms; 26º46'40" NE com 11,99ms; 08º25'20" NE com 60,76ms 11º53'20" NE com 7,77ms; 02º15'50" NE, com 21,60ms; 05º30'20" NE com 16,68ms; 14º14'10" NE, com 20,74ms; 24º11'40"NE, com 15,13ms; 37º26'50" NE, com 25,82ms; 33º06'00" NE, com 18,86ms, dividindo até aqui, com área vendida a Samir Cahali , até chegar em um marco à margem da servidão; daí deflete à direita e segue pelo meio da servidão, em uma distância desenvolvida aproximada de 189,02ms, confrontando com área vendida a Leônidas Rodrigues de Oliveira, até chegar à margem do córrego denominado "Córrego da Custódia Maria de Jesus"; daí, desce pelo córrego, acompanhando a sinuosidade do mesmo, em uma distância desenvolvida de 806,26ms, confrontando através do córrego, com Maria Flora de Mello Barreto, até chegar na sua confluência com o córrego Ithain com o córrego Ithain Guassu; daí, sobe pelo Córrego Ithain Guassu, acompanhando a sua sinuosidade, em uma distância desenvolvida aproximada de 156,05ms, confrontando através do córrego, com Maria Flora Mello Barreto, antes com Benedito de Oliveira (Botuca), até chegar na confluência de um córrego pela margem esquerda, que é o córrego que vem da Fazenda Jobel; daí, sobe por entre o córrego,

acompanhando a sua sinuosidade, em uma distância desenvolvida de 236,78ms, confrontando através do córrego, com Francisco Caldeira Algodal e outros, atravessando a servidão, até retornar à confluência onde tiveram início estas divisas; encerrando a área total de 206.190,50m². **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi favorecido por uma servidão de passagem, de uma área total de 4.265,00m². **Consta na Av.07 desta matrícula** Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde referente a uma área verde (reserva legal), de 20,619050 ha correspondente a 100,000000% da área total. **Consta no R.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Comum, Processo nº 1004791-33.2018.8.26.0529, em trâmite na Vara Única de Santana de Parnaíba/SP, movida por S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA contra NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro, foi hipotecado judicialmente o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002600-61.2020.8.26.0529, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Santana de Parnaíba/SP, movida por JOÃO BATISTA PRUDENTE e outra contra NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002778-10.2020.8.26.0529, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Santana de Parnaíba/SP, movida por S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA contra NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 24333.31.63.0001.00.000 (Conf.Av.04). Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 966.163,44 (Novecentos e sessenta e seis mil, cento e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débito desta ação às fls.156 no valor de R\$ 225.755,55 (janeiro/2022).**

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo
Juíza de Direito