

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

### 3ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP

**EDITAL DE Leilão Único** e de intimação da executada **IBS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA** (CNPJ 17.403.870/0001-04), na pessoa de seu representante legal, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP, ajuizada por **ARF INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA (CNPJ 16.748.601/0001-17)** e **AIRTON RUI FERNANDES (CPF 951.511.338-53)** em face de **IBS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA - processo nº 1000184-69.2021.8.26.0529**.

A Dra. **THAÍS DA SILVA PORTO**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DATAS DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR), tendo o Leilão Único início no dia **16/12/2024** às 14h00, e se encerrará no dia **19/03/2025** às 14h00, 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. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No Leilão Único, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**DOS DÉBITOS** – Os débitos 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, §1º 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 (conforme decisão de fls. 347/349 e Art. 908, § 1º do Código de Processo Civil).

**DO PAGAMENTO** - 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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**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, parágrafos 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 deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO:** 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.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**RELAÇÃO DO BEM** – Terreno Urbano, situado no lugar denominado Sítio do Rosário, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado (designado no projeto de desdobro como Lote nº 01), com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se num ponto junto ao alinhamento esquerdo da Estrada Polidoro de quem desta se dirige para a Via Helena, distante 121,80 metros do marco 1 cravado à margem esquerda da confluência da Via Estela com a Via Marta, daí segue em ligeira curva na distância de 55,10 metros, daí deflete ligeiramente a esquerda pela distância de 25,20 metros, daí segue em linha reta pela distância de 94,70 metros, até atingir a confluência da Estrada Polidoro e Via Helena, confrontando nesses segmentos com a Estrada Polidoro; daí deflete a esquerda em curva pela distância de 18,00m até encontrar o marco 2, cravado no alinhamento da Via Helena, confrontando nessa distância com a confluência da Estrada Polidoro e Via Helena, daí segue em reta pela distância de 29,00m, confrontando com a Via Helena; daí deflete a esquerda e segue em curva pela distância de 14,00m; confrontando com a confluência da Via Helena com a Via Maria Helena, daí deflete a direita e segue em ligeira curva pela distância de 57,00m, até encontrar o marco 3, confrontando nessa distância com a Via Maria Helena, daí deflete a esquerda e segue em linha reta pela distância de 6,00, confrontando com a pracinha da Via Maria Helena; daí deflete a direita com ângulo de 83° e segue pela distância de 20,00m, desse ponto deflete a direita, com ângulo de 97°, e segue pela distância de 14,00m, confrontando nessas medidas com a mesma pracinha, até encontrar o marco 4; desse ponto deflete a esquerda e segue pela distância de 35,00m, daí deflete a direita e segue pela distância 10,50m, daí deflete a esquerda e segue pela distância de 20,00m, até encontrar o alinhamento de uma Viela, confrontando em todas essas medidas, com o remanescente da Gleba C, 1ª parte, (designado no projeto de desdobro com o lote 10); daí deflete a esquerda e segue pela distância de 23,00m, confrontando com uma Viela até atingir o marco 7; daí deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue em linha reta pela distância de 20,00m, daí delete a direita com ângulo de 90°, e segue pela distância de 14,00m, daí deflete a direita com ângulo de 90°, e segue pela distância de 20,00m; daí deflete a direita com ângulo de 90° e segue pela distância 6,00m, até encontrar o marco 8, confrontando nessas medidas com a Pracinha da Via Marta; daí deflete a esquerda e segue pela distância de 16,00m, confrontando com a Via Marta; daí deflete a esquerda e segue pela distância de 35,00m, até atingir o ponto de início, junto ao alinhamento da Estrada Polidoro, confrontando com o remanescente da Gleba C, 1ª parte, (designado no projeto de desdobro como lote 02), encerrando a área de 9.338,00m<sup>2</sup>. Inscrição Municipal nº 24361.33.99.0002.00.000, objeto da matrícula nº 109.225 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 268/291), referido imóvel está situado na Via Helena, 177, Santana de Parnaíba/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.100.000,00 (janeiro/2024). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2024: R\$ 2.169.182,44 (dois milhões, cento e sessenta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.11, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Consta débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 310,20 até 01/11/2024.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 14.773.376,82 em maio de 2024.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a executada supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Santana de Parnaíba, 04 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**THAÍS DA SILVA PORTO**

Juíza de Direito