Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

04ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Compromissários Compradores e de Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação do executado Leandro Yan da Silva (CPF 256.243.048-46), de ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (CNPJ 07.366.098/0001-44) e Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, antiga Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários – EIRELI (CNPJ 07.366.188/0001-35), ambas representadas pela Administradora Judicial ACFB Administração Judicial Ltda. - ME (CNPJ 22.159.674/0001-76), de SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial (CNPJ 12.152.400/0001-00), representada pela Administradora Judicial Consórcio BDOPRO (CNPJ 23.661.399/0001-57), da Prefeitura do Município de Jandira (CNPJ 46.522.991/0001-73), de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do exequente Associação dos Proprietários em Reserva Santa Maria Nature (CNPJ 15.023.190/0001-30), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0005924-45.2021.8.26.0005.

A Dra. Adriana Bertier Benedito, MM Juíza de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões,

de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 15 (quinze) de Dezembro de 2026, 15:00:00 horas e término dia 18 (dezoito) de Dezembro de 2026, 15:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 18 (dezoito) de Dezembro de 2026, 15:01:00 horas e término dia 14 (catorze) de Janeiro de 2027, 15:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Hospedagem. https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-terreno-em-loteamento-em-jandira/4777/

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.
O valor do lance vencedor será pago à vista e por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito judicial.
A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.
Decorrido o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas do Foro Central da Comarca de São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. Direitos de Compromissários Compradores e de Posse sobre 01 (um) Terreno Urbano, situado na atual Alameda dos Jasmins, nº 165, antes denominada Rua Doze, constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 17, do Loteamento "Reserva Santa Maria Nature", antigo loteamento "Reserva", na Estrada Fernando Nobre, 2501 localizado na antiga Gleba "R" da antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitas no Município de Jandira, comarca de Barueri deste Estado, medindo 14,06m de frente para a Rua Doze; divididos em dois seguimentos: 1,50m em linha reta e 12,56m em curva de raio 23,00m; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel mede 50,80m do lado direito, confrontando com a Viela Cinco; 45,09m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 02; e 23,24m nos fundos, confrontando com os lotes nºs 23 e 24; perfazendo uma área total de 857,71m² de terreno.

Matrícula nº 166.053 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Inscrição Municipal nº: 23144-21-18-0001-00-000.

Matrícula. Figuram como titulares do domínio e propriedade da atual SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial, antes Scopel SPE-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda., (CNPJ 12.152.400/0001-00); ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (CNPJ 07.366.098/0001-44) e Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários – EIRELI, atualmente Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (CNPJ 07.366.188/0001-35);
promessa de venda e compra em favor de Leandro Yan da Silva (CPF 256.243.048-46), enquanto solteiro, celebrada em 15 de março de 2011 (R. 02); e
penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença nº 0005924-45.2021.8.26.0005 (Av. 03).
Saldo Devedor do Compromisso de Compra e Venda. As promitentes vendedoras informaram o saldo devedor contratual de R$ 2.221.410,27 (dois milhões, duzentos e vinte e um mil, quatrocentos e dez reais e vinte e sete centavos), apurado em 17 de dezembro de 2025 e oferecido por SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 27 de janeiro de 2026 (fls. 405/408), saldo no qual o arrematante se sub-rogará.

Posse. O executado permanece no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários. Pesquisa feita em 27 de maio de 2026 indica que sobre o imóvel pesam débitos de IPTU no valor total de R$ 109.595,16 referentes aos anos 2017 até 2025.

Débitos de Taxas Associativas. Trata-se de Cumprimento de Sentença de contribuições associativas devidas pelo antigo lote nº 01 da quadra nº 17 do Loteamento "Reserva Santa Maria Nature" desde julho de 2017 (fls. 02/05 principal nº 1003679-78.2020.8.26.0005).

Em 07 de junho de 2021 a r. sentença de fls. 197 daqueles autos julgou procedente "a ação de cobrança ajuizada por Associação dos Proprietários Em Reserva Santa Maria Nature contra Leandro Yan da Silva, condenando-o(a) no pagamento da importância de R$ 14.132,95, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, além de multa de 2%, a contar dos vencimentos. As prestações vencidas no curso da ação deverão ser incluídas no cálculo. O(A) réu(ré) também responderá pelas custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em dez por cento (10%) sobre o valor da condenação".

Aquela r. sentença de fls. 197 transitou em julgado em 02 de julho de 2021 - fls. 199 dos mesmos autos.

O valor executado era de R$ 54.994,82 (cinquenta e quatro mil novecentos e noventa e quatro reais e oitenta e dois centavos) em 07 de fevereiro de 2022 - fls. 39/ss.

Avaliação. Valor Original: R$ 500.000,00 em jul/2024.

Valor Atualizado: R$ 551.332,05 em out/2026.

Crédito Executado. O valor executado era de R$ 54.994,82 (cinquenta e quatro mil novecentos e noventa e quatro reais e oitenta e dois centavos) em 07 de fevereiro de 2022 - fls. 39/ss.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do caput e do § 7º do Art. 7º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas 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, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica outro recurso pendente de julgamento.

Observações Finais. A r. decisão de Evento 215, ao acolher em parte os embargos de declaração da exequente e retificar a r. decisão de Evento 176 (fls. 803/805), determinou: "Ressalta-se que, ao arrematar os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda, o arrematante não adquirirá a propriedade plena imediata, mas sim se sub-rogará na posição contratual do executado, assumindo as obrigações contratuais pendentes perante as promitentes vendedoras para fins de oportuna quitação e outorga da escritura definitiva. Essa advertência e o saldo devedor informado pelas vendedoras deverão constar expressamente do edital".
A mesma r. decisão esclareceu que "o valor apontado constitui o saldo devedor informado pelas promitentes vendedoras, no qual o arrematante se sub-rogará".

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Leandro Yan da Silva (CPF 256.243.048-46), ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (CNPJ 07.366.098/0001-44) e Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, antiga Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários – EIRELI (CNPJ 07.366.188/0001-35), ambas representadas pela Administradora Judicial ACFB Administração Judicial Ltda. - ME (CNPJ 22.159.674/0001-76), SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial (CNPJ 12.152.400/0001-00), representada pela Administradora Judicial Consórcio BDOPRO (CNPJ 23.661.399/0001-57), a Prefeitura do Município de Jandira (CNPJ 46.522.991/0001-73), eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o exequente Associação dos Proprietários em Reserva Santa Maria Nature (CNPJ 15.023.190/0001-30), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 29 de Outubro de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Adriana Bertier Benedito, Juíza de Direito