Considerações do Leiloeiro Oficial

Processo nº 0005924-45.2021.8.26.0005

MM Juízo da 04ª Vara Cível

Foro Regional de São Miguel Paulista

Comarca São Paulo

Exequente(s): Associação dos Proprietários Em Reserva Santa Maria Nature

Executado(s): Leandro Yan da Silva

Do Crédito Executado.

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.

Da Nomeação do Sistema Gestor (arts. 881 e 883 do CPC/2015).

Instado pela petição de Evento 160, a r. decisão de Evento 176 (fls. 803/805) acolheu a indicação do credor e determinou que o bem seja levado à nova tentativa de alienação judicial eletrônica a ser conduzida pelo signatário.

Foi disponibilizada no DJe em 25 de maio de 2026 (Evento 179).

As hastas públicas designadas para o período de 27 de julho a 14 de agosto de 2026 (Evento 201) foram suspensas pela r. decisão de Evento 208. A r. decisão de Evento 215 retificou a de Evento 176 e determinou ao signatário a adequação do edital e a apresentação de novas datas.

Dos Recursos e Dos Demais Processos (inciso VI do art. 886 do CPC/2015).

Os embargos de declaração opostos pela exequente (Evento 181) foram acolhidos em parte pela r. decisão de Evento 215, de 26 de outubro de 2026. Dos autos não se verifica outro recurso pendente de julgamento.

Da Representação Processual.

A associação ofereceu a mais recente procuração às fls. 20/21.

Leandro Yan da Silva é revel.

SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial trouxe a procuração às fls. 126/ss.

ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial e Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial não estão representadas.

A Municipalidade foi cientificada pelo signatário (Evento 190) e não está representada.

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".

Do(s) Bem(ns) Apregoado(s) – (caput do art. 886 do CPC/2015).

Serão levados a tentativa de alienação os imóveis descritos no rol de lotes anexos.

De cada um destes anexos é possível verificar descrições detalhadas dos imóveis, análises pormenorizadas das respectivas matrículas, além de informações quanto à posse, a eventuais débitos de caráter propter rem e à avaliação dos bens.

Seguem anexos os seguintes documentos:

1. informação(ões) atualizada(s) obtida(s) pelo leiloeiro oficial junto a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo relativa ao(s) bem(ns) imóvel(eis) penhorado(s), já juntada(s) no Evento 189;

2. demonstrativo(s) dos débitos relativos ao imposto de propriedade de bem imóvel, IPTU ou ITR, obtido(s) junto à(s) respectiva(s) municipalidade(s) ou INCRA, já juntado(s) no Evento 189;

3. avaliação(ões) do(s) bem(ns) constrito(s) para a presente data, de acordo com os índices da Tabela Prática do E. TJSP, considerando o último divulgado até a presente data (doc. 01); e

4. minuta do respectivo Edital de Leilões Judiciais, para conferência e assinaturas (doc. 02).

É o que cumpria relembrar nesta nova intervenção.

Reitera a honra pela nomeação para conduzir os atos em tela, bem como os votos de elevada estima e consideração.

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de Outubro de 2026.

Eduardo dos Reis, leiloeiro oficial Jucesp nº 748
titular de Casa Reis Leilões Online,
sistema gestor de leilões eletrônicos judiciais habilitado pelo E. TJSP