Lote em Leilão Judicial

04ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo.
Processo nº 0005924-45.2021.8.26.0005.
Direitos Sobre Terreno - Alameda dos Jasmins, 165, na Reserva Santa Maria Nature em Jandira

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 Municipalidade / INCRA nº 23144-21-18-0001-00-000

Da Matrícula do Imóvel.

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).

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 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.

Débitos de IPTU.

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.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R$ 500.000,00 para jul/2024

Valor Avaliação Atualizado: R$ 551.332,05 para out/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 15 (quinze) de Dezembro de 2026, 15:00:00hs

Término: 18 (dezoito) de Dezembro de 2026, 15:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 18 (dezoito) de Dezembro de 2026, 15:01:00hs

Término: 14 (catorze) de Janeiro de 2027, 15:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-terreno-em-loteamento-em-jandira/4715/