

Edital de Leilões Eletrônicos
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

03ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Cotia.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Compromissários Compradores e de Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação do executado Ivan Dias de Souza (CPF 124.885.678-33), de ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (CNPJ 07.366.098/0001-44), Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, antiga Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários – EIRELI (CNPJ 07.366.188/0001-35), SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial - (CNPJ 12.152.400/0001-00), Prefeitura do Município de Jandira (CNPJ 46.522.991/0001-73), além 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 da Cumprimento de Sentença nº 0003964-98.2021.8.26.0152.

A Dra. Claudia Guimarães dos Santos, MM Juíza de Direito da 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, 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 04 (quatro) de Agosto de 2026, 14:00:00 horas e término dia 06 (seis) de Agosto de 2026, 14:00:00 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 06 (seis) de Agosto de 2026, 14:01:00 horas e término dia 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 14:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (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 das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/terreno-em-loteamento-em-jandira/4718/>

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 ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

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 endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição 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. Decorridos 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 lances 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 deste Foro Central da Comarca da 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 das Bromélias, nº 189, bairro das Pitás, antigo lote nº 06 da quadra nº 18 ou Rua Onze, do loteamento denominado "Reserva", localizado na Gleba "R" da antiga Fazenda Santa Maria, Bairro das Pitás, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, mede 14,00m de frente para Rua Onze, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 40,00m do lado direito, confrontando com o lote nº 05; 40,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 07; e, 14,00m dos fundos, confrontando com a área remanescente da Gleba "R"(objeto da matrícula nº 147.576 deste Registro de Imóveis), perfazendo a área total de 560,00m².

Matrícula nº 161.514 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Inscrição Municipal nº: 23144.12.87.0120.00.000

Matrícula.

Figuram com 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 Ivan Dias de Souza (CPF 124.885.678-33), enquanto solteiro (R. 02);

Em 26 de setembro de 2024 ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial e Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial compareceram para dizer que "o Executado também está inadimplente com o pagamento do preço de aquisição do imóvel desde junho de 2015, tendo acumulado um saldo devedor de R\$ 1.099.000,35 (um milhão, noventa e nove mil reais e trinta e cinco centavos)" - fls. 142/143.

Não há notícia de que os detentores da propriedade e domínio tenham promovido a cobrança judicial ou extrajudicial dos valores que afirmam ser credores.

Posse.

O executado permanece no exercício da posse do imóvel.

Débitos de IPTU.

Pesquisa feita em 21 de janeiro de 2026 indica que sobre o imóvel pesam débitos de IPTU no valor total de R\$ 72.872,67 e relativos aos anos 2017 até 2026.

Verifica-se o processamento perante Foro de Jandira das seguintes Execuções Fiscais cobrança de IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano devido pelo imóvel em questão: 1503829-51.2024.8.26.0299; 1505598-65.2022.8.26.0299; 1507892-56.2023.8.26.0299; 1515139-59.2021.8.26.0299.

Débitos de Taxas Associativas.

Trata-se de Cumprimento de Sentença de contribuições associativas devidas pelo antigo lote nº 08 da quadra nº 17 do Loteamento "Reserva Santa Maria Nature" desde agosto de 2017.

A r. sentença proferida nos autos dos principais entendeu por bem julgar procedente "o pedido e, por consequência, extinto com resolução de mérito, na forma do art. 487, I do CPC, para o fim de condenar a parte ré ao pagamento das taxas associativas elencadas na inicial e as que se venceram na sequencia, porque vencidas após o início da vigência da Lei n.º 13.465/17, com correção monetária e juros de mora a contar dos respectivos vencimentos. Condeno a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como, dos honorários, que fixo em 10% do valor da condenação."

Aquela r. sentença de fls. 157/159 do principal transitou em julgado em 25 de junho de 2020.

O valor executado era de R\$ 72.591,42 em 07 de março de 2023 - fls. 80/82.

Avaliação.

Valor Original: R\$ 389.586,40 em nov/2024.

Valor Atualizada: R\$ 419.058,21 em mai/2026.

Crédito Executado.

O valor executado era de R\$ 72.591,42 em 07 de março de 2023 - fls. 80/82.

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 Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º 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 recurso pendente de julgamento.

Informações Finais. O imóvel é ofertado para arrematação livre de ônus, tributos (IPTU) e contribuições condominiais mensais ou taxas de manutenção cobradas pela associação de moradores e vencidos até a data lavratura do auto de arrematação ficarão sub-rogados no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante eventual saldo destas pendências.

No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive e em especial os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço e serão pagos com prioridade, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, § 1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% do preço.

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.

As cifras auferidas com a alienação em Juízo do imóvel penhorado serão inicial e prioritariamente destinadas para satisfação do total dos débitos de IPTU sobre o imóvel, nos termos dos artigos 130 e 186 do CTN.

O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos tributos (IPTU) e contribuições condominiais que vencerem após a data de lavratura do auto de arrematação."

As empresas em Recuperação Judicial e detentoras da propriedade e domínio do imóvel concordam com a transmissão do domínio e propriedade do terreno em voga para o eventual arrematante mediante o recebimento do saldo de eventual produto de arrematação nestes autos, satisfeitos os débitos propter rem acima, outorgando-lhe a quitação do preço daquele negócio e reservando-lhes o direito de eventualmente prosseguirem na cobrança face o devedor original, comprometendo-se a postular nos autos das competentes ações de Recuperação Judicial o competente Alvará Judicial

para outorga de escritura pública.

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, Ivan Dias de Souza (CPF 124.885.678-33), de ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (CNPJ 07.366.098/0001-44), Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, antiga Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários – EIRELI (CNPJ 07.366.188/0001-35), SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial - (CNPJ 12.152.400/0001-00), Prefeitura do Município de Jandira (CNPJ 46.522.991/0001-73), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) 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, 10 de Junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Claudia Guimarães dos Santos
Juíza de Direito
