

Lote em Leilão Judicial

07ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco.

Processo nº 0001297-88.2023.8.26.0405.

**Direitos Sobre Terreno - R. Doze do Loteamento Reserva Santa Maria Nature,
em Jandira**

Da Descrição.

Direitos de Compromissários Compradores e de Posse sobre 01 (um) Terreno situado na atual Rua Doze, constituído pelo lote nº 08, 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, que assim se descreve: mede 14,00m de frente para a Rua Doze; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel mede 44,50m do lado direito, confrontando com o lote nº 047; 44,50m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 09 e 14,00m nos fundos, confrontando com parte dos lotes nºs 15 e 16; perfazendo uma área total de

623,00m² de terreno..

Matrícula nº 161.508 do CRI de Barueri. Inscrição Municipalidade / INCRA nº 23144.21.18.0149.00.000

Da Matrícula do Imóvel.

Da(s) Matrícula(s) do(s) imóvel(eis) sob análise se verifica o seguinte:

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. (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 Joaquim Matos Pereira (CPF 010.361.638-14) e Giani Biral Lobo Pereira (CPF 067.854.438-73), enquanto casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 , por meio de instrumento particular firmado em 08 de junho de 2011 (R. 02); falecimento de Giani Biral Lobo Pereira (Av. 04);

partilha da 1/2 (metade) ideal ou fração de 50% (cinquenta por cento) dos direitos de compromissário comprador de titularidade da falecida em favor do viúvo Joaquim Matos Pereira (R. 05);

casamento de Joaquim Matos Pereira com Rosamaria Gomes Dias Albuquerque (CPF 071.870.987-07), pelo regime da separação obrigatória de bens, cf. artigo 1641, inc. I do CC (Av. 08); e

a penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença não foi levada a registro ou averbação.

Há cópias do respectivo "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" às fls. 62/84 do processo principal nº 1004428-59.2020.82.6.0405.

Em 24 de outubro de 2024 SPE-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial compareceu para dizer que *"valor do débito em aberto junto às vendedoras de R\$ 1.281.733,58."*

Da Posse do Imóvel.

Os executados permanecem no exercício da posse do imóvel.

Dos Débitos de Condomínios.

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 julho de 2017 (processo principal nº 1004428-59.2020.8.26.0405).

Em 04 de março de 2022, a r. sentença de fls. 344/346 daqueles autos principais houve bem por 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, no valor de R\$ 18.245,23, bem como as que se venceram na sequência, 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. Sucumbente, arcará a parte ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor da causa, observada a gratuidade da justiça concedida."*

Restou mantida pelos VV. Acórdãos de fls. 371/379 e 384/386, cujo trânsito em julgado foi certificado às fls. 388.

O valor executado atingia R\$124.959,71 em 22 de agosto de 2024 - pags.

577/580.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 23144.21.18.0149.00.000

Pesquisa feita em 07 de janeiro de 2025 indicou dívidas de IPTUs dos anos 2017 até 2025 no valor total de R\$ 63.103,97.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R\$ 53.255,32 para mai/2024

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 54.285,09 para nov/2024

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 17 (dezesete) de Março de 2025, 09:00:00hs

Término: 19 (dezenove) de Março de 2025, 09:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 19 (dezenove) de Março de 2025, 09:01:00hs

Término: 10 (dez) de Abril de 2025, 09:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/leilao/direitos-sobre-terreno-em-jandira/3258/#Pagina=1&Index=1>