

Lote em Leilão Judicial

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

Processo nº 0003964-98.2021.8.26.0152.

Direitos Sobre Terreno - Alameda das Bromelias, 189, na Reserva Santa Maria Nature em Jandira

Da Descrição. .

Lote em Hastas Públicas.

Direitos de Compromissários Compradores e de Posse sobre 01 (um) Terreno Urbano, situado na atual

Alameda das Bromelias, nº 189, bairro das Pitas, 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 Pitas, 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 Municipalidade / INCRA nº 23144.12.87.0120.00.000

Da Matrícula do Imóvel.

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

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.

Da Posse do Imóvel.

Posse.

O executado permanece 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 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.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 23144.12.87.0120.00.000

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 o SEF - Setor de Execuções Fiscais do Foro de Jandira das seguintes Execuções Fiscais promovidas pela Municipalidade para 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.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R\$ 389.586,40 para nov/2024

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 411.942,44 para mar/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 27 (vinte e sete) de Abril de 2026, 14:00:00hs

Término: 29 (vinte e nove) de Abril de 2026, 14:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 29 (vinte e nove) de Abril de 2026, 14:01:00hs

Término: 20 (vinte) de Maio de 2026, 14:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/leilao/terreno-em-loteamento-em-jandira/3308/#Pagina=1&Index=1>