

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

07ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Osasco.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Compromissários Compradores e de Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação do executado Joaquim Matos Pereira (CPF 010.361.638-14), de SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial - em Recuperação Judicial (CNPJ 12.152.400/0001-00), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 07.366.098/0001-44), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, antiga Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários – EIRELI (CNPJ 07.366.188/0001-35), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), 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 0001297-88.2023.8.26.0405.

O(a) Dr(a). Liege Gueldini de Moraes, MM Juiz(a) de Direito da 07ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco, 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 dia 17 (dezessete) de Março de 2025, 09:00:00 horas e término dia dia 19 (dezenove) de Março de 2025, 09:00:00 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 19 (dezenove) de Março de 2025, 09:01:00 horas e término dia 10 (dez) de Abril de 2025, 09:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta 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).

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>

Das 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.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado 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/2015 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/2015, 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.

Bem Apregoado. *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 Pitãs 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 Municipal nº: 213144.21.18.0149.00.000.

A Matrícula do Imóvel indica que 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.*"

Posse. Os executados permanecem no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários. 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.

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.

Avaliação Original: R\$ 53.255,32 em mai/2024

Avaliação Atualizada: R\$ 54.285,09 em nov/2024.

Crédito Executado. O valor executado atingia R\$124.959,71 em 22 de agosto de 2024 - pags. 577/580.

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. 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, Joaquim Matos Pereira, (CPF 010.361.638-14), SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (CNPJ 12.152.400/0001-00), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 07.366.098/0001-44), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, antiga Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários – EIRELI (CNPJ 07.366.188/0001-35), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a 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, 07 de Janeiro de 2025. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Liege Gueldini de Moraes

Juiz(a) de Direito