

Edital de 1º e 2º **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **SOLO AMBIENTE PROJETOS, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES EIRELI - EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.616.158/0001-01, **YES LAND REALTY URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.050.258/0001-19, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Cumprimento de Sentença – Concurso de Credores**, autos nº **0001070-09.2024.8.26.0100**, movido por **BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO S.S. LTDA. (BL ADM JUDICIAL)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.774.274/0001-66.

O **Dr. JOMAR JUAREZ AMORIM**, MM. Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** ([www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br)), os imóveis abaixo descritos nas seguintes datas:

**LOTE 01:**

**1ª PRAÇA com início em 14/10/2025 às 14h e término no dia 17/10/2025 às 14h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 06/11/2025 às 14h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL:** LOTE Nº 12 da QUADRA “D”, do loteamento denominado PARK-LANE II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., o qual mede 20,00ms. de frente de quem da Rua 03, olha para o terreno; mede 48,26ms. do lado direito, confrontando com o lote 11; mede 44,01ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote 13 e mede 20,42ms. nos fundos, confrontando com os fundos do lote 08, perfazendo a área total de 921,99ms<sup>2</sup>., sendo os lotes confrontantes, todos da mesma quadra. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pela locadora por ocasião do registro do loteamento.



**Obs.: Consta na Av. 05 da matrícula, Restrições Convencionais Urbanísticas impostas pela loteadora, entranhado do processo do registro do Loteamento denominado PARK LANE II.**

**De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel encontra-se localizado a 800 m da orla marítima da praia de Pernambuco.**

**Endereço onde está situado o imóvel: Rua Três (Park Lane), Lote 12, Quadra D, Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá/SP, CEP: 11444-163.**

**Imóvel matriculado sob nº 74.329 no Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 3.1327.012.000.**

**ÔNUS: Consta na Av. 06 da matrícula, a penhora exequenda.**

**VALOR do bem atualizado para agosto/2025: R\$ 1.016.123,07 (um milhão, dezesseis mil, cento e cinte e três reais e sete centavos).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 484.617,27** (quatrocentos e oitenta e seis mil, seiscentos e dezessete reais e vinte e sete centavos) junto a Municipalidade do Guarujá, conforme extrato de débitos emitido em 31/07/2025.

Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto à ASSOCIAÇÃO MELHORAMENTOS PARK LANE no valor de **R\$ 149.189,75 (cento e quarenta e nove mil, cento e oitenta e nove reais e setenta e cinco centavos)**, atualizado até 27/01/2025, conforme extrato de débitos constante dos autos do processo nº 0011515-08.2024.8.26.0223, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.



**LOTE 02:**

**1ª PRAÇA** com início em **14/10/2025 às 14h30min** e término no dia **17/10/2025 às 14h30min**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **06/11/2025 às 14h30min**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº 13-B, da quadra P, à Rua 23 do loteamento denominado “Jardim Paraizo”, medindo 7,50m. de frente para a rua 23, por 20,00m., da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,27m., encerrando a área de 157,71m<sup>2</sup>, confrontando do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua 23, com o lote 14-A, do lado direito com o lote 13-A, e nos fundos com o lote 22-A.

De acordo com o laudo de avaliação, na área foi edificada uma construção irregular. O imóvel encontra-se localizado a 4,00 Km do centro de Cruzeiro.

**Caberá ao arrematante todas as providências e custos relativos à regularização do imóvel junto aos órgãos competentes.**

**Endereço onde está situado o imóvel:** Rua Vinte e Três, Lote 13-B, Quadra P, Jardim Paraíso, Cruzeiro/SP, CEP: 12721-260.

Imóvel matriculado sob nº 13.173 no Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro – SP.

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU):** 2.108.0359.001.

**ÔNUS:** Consta na Av. 09 da matrícula, a penhora exequenda.

**VALOR** do bem atualizado para **agosto/2025: R\$ 49.665,80 (quarenta e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos).**



**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel **possui débitos** de IPTU no valor de **R\$ 68,03** (sessenta e oito reais e três centavos) junto a Municipalidade de Cruzeiro, conforme extrato de débitos emitido em 31/07/2025.

**LOTE 03:**

**1ª PRAÇA** com início em **14/10/2025 às 15h** e término no dia **17/10/2025 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 06/11/2025 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº 14-A, da quadra P, à Rua 23 do loteamento denominado “Jardim Paraizo”, medindo 7,50m. de frente para a rua 23, por 20,00m., da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,27m., encerrando a área de 157,71m<sup>2</sup>, confrontando do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua 23, com o lote 14-B do lado direito com o lote 13-B, e nos fundos com o lote 21-B.

**De acordo com o laudo de avaliação, na área foi edificada uma construção irregular. O imóvel encontra-se localizado a 4,00 Km do centro de Cruzeiro.**

**Caberá ao arrematante todas as providências e custos relativos à regularização do imóvel junto aos órgãos competentes.**

**Endereço onde está situado o imóvel:** Rua Vinte e Três, Lote 14-A, Quadra P, Jardim Paraíso, Cruzeiro/SP, CEP: 12721-260.

**Imóvel matriculado sob nº 13.174 no Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 2.108.0351.001.**



**ÔNUS:** Consta na Av. 09 da matrícula, a penhora exequenda.

**VALOR** do bem atualizado para **agosto/2025: R\$ 49.665,80 (quarenta e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel possui débitos de IPTU no valor de **R\$ 68,03** (sessenta e oito reais e três centavos) junto a Municipalidade de Cruzeiro, conforme extrato de débitos emitido em 31/07/2025.

**LOTE 04:**

**1ª PRAÇA com início em 14/10/2025 às 15h30min e término no dia 17/10/2025 às 15h30min**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 06/11/2025 às 15h30min**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL:** Terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote 1-A, da quadra “O”, do loteamento denominado “Jardim Paraizo”, medindo 7,50 metros de frente para a rua 24, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 7,50 metros, encerrando a área de 150,00m2., confrontando do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua 24, com o lote 1-B, do lado direito com os lotes 45, 44-B e parte do lote 44-A e nos fundos com o lote 42-B.

**De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel encontra-se localizado a 4,00 Km do centro de Cruzeiro.**

**Endereço onde está situado o imóvel:** Rua Antônio Arthur Braga, Lote 1-A, Quadra O, Jardim Paraíso, Cruzeiro/SP, CEP: 12721-241.

**Imóvel matriculado sob nº 13.064 no Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 2.109.0407.001.**



**ÔNUS:** Consta na Av. 09 da matrícula, a penhora exequenda.

**VALOR** do bem atualizado para **agosto/2025: R\$ 94.476,00 (noventa e quatro mil, quatrocentos e setenta e seis reais).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel possui débitos de IPTU no valor de **R\$ 64,58** (sessenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos) junto a Municipalidade de Cruzeiro, conforme extrato de débitos emitido em 31/07/2025.

### **CONDIÇÕES PARA OS 4 IMÓVEIS:**

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

**QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE:** Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

**Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.**



**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. O arrematante poderá ainda, depositar em 24h a comissão do leiloeiro e mais 20% do lance a título de caução, e o saldo restante no prazo de quinze dias. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

**O auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (NSCGJ, art. 269).**



**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO:** Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida dos imóveis será devida ao gestor.

**DAS CONDIÇÕES:** Os imóveis serão vendidos 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 dos imóveis e a realidade existente. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

**DO LEILÃO:** O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br), em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.



**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: [contato@123leiloes.com.br](mailto:contato@123leiloes.com.br).

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_/\_\_\_/2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

---

**Dr. JOMAR JUAREZ AMORIM**

