

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões dos direitos aquisitivos sobre os bens imóveis abaixo descritos, bem como para a INTIMAÇÃO de **JOÃO CARLOS RANGEL, ALICE MARQUES RANGEL, ROSARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** na pessoa de seus representantes legais **GERALDO DE FIGUEIREDO FORBES, PRISCILA MARIA DE FIGUEIREDO FORBES e GUILHERME DE FIGUEIREDO FORBES** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE SALTO**, expedido nos autos sob o n.º 1007045-56.2016.8.26.0526, da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, movida por **ASSOCIAÇÃO TERRAS DE MONT SERRAT**.

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA BEATRIZ SYLVIA STRAUBE DE ALMEIDA PRADO COSTA, Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Salto - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **03 de FEVEREIRO de 2025, às 13h20min. (LOTE I) e às 13h25min. (LOTE II)**, serão levados a **PRIMEIRO LEILÃO** os direitos aquisitivos sobre os bens abaixo descritos, entregando-os a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os três dias em primeiro Leilão - **06 de FEVEREIRO de 2024, às 13h20min. (LOTE I) e às 13h25min. (LOTE II)** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **26 de FEVEREIRO de 2025, às 13h20min. (LOTE I) e às 13h25min. (LOTE II)** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob o n.º 889, que levará a público pregão de venda e arrematação dos direitos aquisitivos sobre os seguintes imóveis:

LOTE I: Os direitos aquisitivos sobre o imóvel localizado na Rua Eleazar de Carvalho, 143, no Município de Salto/SP, Condomínio Terras de Mont Serrat, localizado na rua Eleazar de Carvalho, no 143, com área de construção de 413,87m², e que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: *“Um lote de terreno sob nº 19 da quadra D, situado nesta Cidade no loteamento denominado TERRAS DE MONT SERRAT que assim se descreve, caracteriza e confronta: Tem 20,01 metros em curva de raio 488,00 metros de frente para a*

Rua 1; do lado direito mede 56,76 metros na divisa com o lote 18; do lado esquerdo mede 57,46 metros na divisa com o lote 20 e no fundo mede 20,00 metros na divisa com o lote 8, encerrando a área de 1.143,57 m². Cadastro Municipal sob o nº 01.07.0488.0190.0001. **Matrícula nº 40.992 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP. AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 1.360.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil reais) em maio de 2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 1.386.297,63 (um milhão, trezentos e oitenta e seis mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta e três centavos) em novembro de 2024, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA:** Nada consta. **DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos no valor de R\$ 142.687,13 (cento e quarenta e dois mil, seiscentos e oitenta e sete reais e treze centavos) em outubro de 2024. Débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação, sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel. **DÉBITOS ASSOCIATIVOS:** Consta débitos no valor de R\$ 158.675,76 (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e setenta e seis centavos) em outubro de 2024 referente a unidade D-19, que serão atualizados e quitados com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil (CPC) após quitação dos débitos tributários. É responsabilidade do arrematante promover diligências necessárias a fim de obter informações sobre eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel. Por se tratar de verba associativa, o arrematante estará obrigado a custear as verbas imediatamente após a expedição de carta de arrematação. **DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (LOTE I):** Por se tratar de sub-rogação do arrematante a obrigação contratual, verifica-se que constam dos autos do processo sob o n.º 1004894-78.2020.8.26.0526 a cobrança do valor, referente ao compromisso de compra, no montante de R\$ 187.064,11 (cento e oitenta e sete mil, sessenta e quatro reais e onze centavos) para novembro de 2020, concernente ao imóvel objeto da matrícula n.º 40.992 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP. Após quitação das obrigações processuais e fiscais, os débitos relativamente a esta obrigação, serão reservados nos autos em favor de ROSARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e quitados com o saldo do produto da arrematação não recaindo sobre o arremate quaisquer débitos desta natureza.

LOTE II: Os direitos aquisitivos sobre o terreno sem benfeitoria, denominado lote sob nº 18 da Quadra “ D” – Loteamento denominado Terras de Mont Serrat, localizado na Rua Eleazar de Carvalho, 143, no Município de Salto/SP, e que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: *“Um lote de terreno sob nº 18 da quadra D, situado nesta Cidade no loteamento denominado TERRAS DE MONT SERRAT que assim se descreve, caracteriza e confronta: Tem 20,06 metros em curva de raio 488,00 metros de frente para a Rua 1; do lado direito mede 55,22 metros na divisa com o lote 17; do lado esquerdo mede 56,76 metros na divisa com o lote 19 e no fundo mede 20,00 metros na divisa com o lote 9, encerrando a área de 1.121,16 m².* Cadastro Municipal sob o n.º 01.07.0488.0180.0001. **Matrícula nº 40.991 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP. AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$

205.000,00 (duzentos e cinco mil reais) em agosto de 2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 269.714,91 (duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e quatorze reais e noventa e um centavos) em novembro de 2024, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: AV.05:** Consta penhora exequenda. **DÉBITOS FISCAIS:** Eventuais débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação, sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel. **DÉBITOS ASSOCIATIVOS:** Constam débitos no valor de R\$ 38.964,19 (trinta e oito mil, novecentos e sessenta e quatro reais e dezenove centavos) em outubro de 2024 referente a unidade D-18, que serão atualizados e quitados com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil (CPC) após quitação dos débitos tributários. É responsabilidade do arrematante promover diligências necessárias a fim de obter informações sobre eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel. Por se tratar de verba associativa, o arrematante estará obrigado a custear as verbas imediatamente após a expedição de carta de arrematação. **DOS DIREITOS SOBRE O LOTE II:** Constam dos autos do processo sob o n.º 1001086-70.2017.8.26.0526, sentença transitada em julgado de rescisão contratual acerca do compromisso de compra e venda do imóvel objeto da matrícula sob o n.º 40.991 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP, em favor de ROSARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e, tendo em vista a natureza da cobrança originária deste autos, o produto da arrematação servirá para quitação dos débitos associativos e fiscais de maneira que o arrematante poderá exigir por meios próprios a transferência da propriedade. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil (CPC), é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições que entende-se como sendo a participação no certame eletrônico, não se admitindo em nenhuma hipótese o exercício de tal direito antes ou posteriormente ao encerramento do leilão ou ainda diretamente nos autos. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de recursos pendentes de julgamento. **DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio eletrônico: www.leilaooficialonline.com.br. Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irrevogável e irretratável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Uma vez cadastrado, o licitante está sujeito ao termo de uso do sistema o qual declara pleno conhecimento e concordância. **DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:** Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível que os condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h. (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico: www.leilaooficialonline.com.br e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento

do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio. **DO ENCERRAMENTO POR TRANSMISSÃO ONLINE:** Na data de encerramento do leilão, o leiloeiro público poderá, a seu critério, encerrar o certame por meio de transmissão que ocorrerá através da plataforma supra ocasião em que “cantará” o lote até que declare um lance vencedor dando por encerrado o certame. Os licitantes deverão ofertar lances online de modo a cobrir as ofertas sempre de forma online. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h. (vinte e quatro horas). **DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levado à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil (CPC). Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h. (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DO PARCELAMENTO:** Na ausência de lances à vista, será admitido lance parcelado. A oferta de lances à vista anulará as ofertas a prazo. O lance parcelado deverá ser registrado no sistema de Leilão Eletrônico, com valor não inferior ao lance mínimo fixado, e conterà o valor de sinal, sendo, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, superior ao valor a ser adimplido pelo licitante, que deverá ser de propriedade do licitante e livre de ônus. Deverá o arrematante, em 24h., apresentar os documentos referente a caução idônea exigidos pelo leiloeiro. Não estando em termos a caução idônea ou no caso da sua não apresentação, a forma de pagamento do saldo remanescente será automaticamente alterada para “à vista”, declarando o arrematante, nesse caso, ciência da condição estabelecida neste edital, sob as penas na forma da lei. Não serão aceitas parcelas inferiores a R\$ 1.000,00 (mil reais). Todas as propostas e lances recebidos terão o prazo de 24h. (vinte e quatro horas) para pagamento. As demais parcelas, mensais e sucessivas, serão corrigidas mensalmente pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (INPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante inadimplente, a execução do valor devido. Em caso de resolução da arrematação, perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente, nos termos do art. 39 da Lei 21.981/32, e será por ele devida a comissão do Leiloeiro. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Independente do parcelamento do lance, a comissão do Leiloeiro Público será paga à vista.

Ao enviar propostas pelo sistema eletrônico, o licitante declara pleno conhecimento dos termos de uso do sistema e do presente Edital de Leilão, bem como do art. 895 do Código de Processo Civil (CPC). Caso haja o registro de lance no sistema pelo mesmo usuário que enviou a proposta, presume-se a desistência da proposta parcelada, modificando-a para a modalidade de lance à vista. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, nos termos artigo 901, §1º do Código de Processo Civil (CPC). **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuserem-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., será devido, por quem causou o acordo ou depósito, o ressarcimento das despesas de Leilão, a serem pagas ao Leiloeiro Oficial, fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) cujo pagamento dar-se-á juntamente com o acordo ou remição, zelando o autor pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade. Na hipótese de acordo ou remição após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone: (11) 4813-3856, ou através do e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma: www.diariooficialelectronico.com.br, na forma da Lei. Salto, 14 de novembro de 2024. Eu _____ escrevã(o) subscrevo.

BEATRIZ SYLVIA STRAUBE DE ALMEIDA PRADO COSTA
Juíza de Direito