

**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 NOVEMBRO de 2026, às 13h50min. (LOTE 1) e às 13h55min. (LOTE 2)**, 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 3 (três) dias em primeiro Leilão - **06 de NOVEMBRO de 2026, às 13h50min. (LOTE 1) e às 13h55min. (LOTE 2)** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **26 de NOVEMBRO de 2026, às 13h50min. (LOTE 1) e às 13h55min. (LOTE 2)** 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 2132-1: Os direitos aquisitivos sobre o lote de terras sob nº 19 (dezenove) da Quadra “D”, do loteamento denominado “Terras de Mont Serrat”, situado na Rua Eleazar de Carvalho, nº 143, no Município e Comarca de Salto/SP. O imóvel possui a área total de terreno de 1.121,16 m² e área construída de 413,87 m². O imóvel 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\$ 1.505.257,33 (um milhão, quinhentos e cinco mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e três centavos) em setembro de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA:** Nada consta. **DÉBITOS FISCAIS:** Constan débitos no valor de R\$ 216.966,23 (duzentos e dezesseis mil, novecentos e sessenta e seis reais e vinte e três centavos) em setembro de 2026. 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:** Constan débitos no valor de R\$ 216.966,23 (duzentos e dezesseis mil, novecentos e sessenta e seis reais e vinte e três centavos) em setembro de 2026 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 1):** 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 2132-2: 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. O imóvel 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\$ 292.859,43 (duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e quarenta e três centavos) em setembro de 2026, 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:** Constan 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 2:** 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. **CADASTRO, HABILITAÇÃO E ASSINATURA ELETRÔNICA:** O cadastro e a habilitação dos participantes na Plataforma são pessoais e intransferíveis, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e a observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A liberação do cadastro e a habilitação para participação estão condicionadas à assinatura eletrônica obrigatória conforme art. 16 do Termo de Uso. O Leiloeiro Público poderá solicitar documentos complementares para verificações de identidade e compliance (KYC/PLD/FT). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital e termo de uso. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irretratável e irrevogável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Eventual pedido de substituição do Arrematante (cessão de direitos aquisitivos) será tratado como ato excepcional e dependerá de análise e aceitação formal do Leiloeiro público e condições detalhadas no item 10 do Termo de Uso da Plataforma. 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). **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 e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio. **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). Na eventualidade de não pagamento da comissão será expedida certidão de título executivo, na forma do artigo 39 do decreto Lei 21.982/1932. **VINCULAÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E AO TERMO DE USO:** Publicadas as designações, este edital integra-se ao termo de uso da plataforma, ao qual os participantes, o arrematante e o Demandante/Exequente aderem pelo conhecimento público e processual devendo acessar o sistema implicando a todos os envolvidos conhecimento e aceitação, inclusive, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP (Tomo I), do CPC (Lei nº 13.105/2015), do Decreto nº 21.981/1932 (Artigos 39 e 40), da Resolução 236/2016 do CNJ, e demais atos normativos aplicáveis. **ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** O exequente poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. 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. Em havendo adjudicação do bem após a designação do leilão, a comissão integral do leiloeiro será de responsabilidade de quem o adjudicou (art. 5.5 do termo de uso). **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 e certidão de arrematação e participação. 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 diretamente no sistema eletrônico. Eventuais propostas de parcelamento antes do início do leilão deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro através do sistema de Leilão Eletrônico, antes do início de cada leilão ou mediante lance parcelado durante todo o período em que o leilão estiver aberto até o encerramento do Segundo Leilão ou Leilão Único, 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 hipoteca do próprio bem. Todas as propostas e lances recepcionados 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. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, estas serão encaminhadas para o Leiloeiro Público, que as submeterá ao Juízo para que decida pela mais vantajosa (assim compreende-se como sendo a de maior valor, maior sinal e menor número de prestações). Se em iguais condições, o Leiloeiro as apresentará em Juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar, que será certificada pelo 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 lances e propostas pelo sistema eletrônico, o licitante declara pleno conhecimento dos termos do presente Edital de Leilão, bem como do art. 895 do CPC. Caso haja o registro de lance no sistema pelo mesmo usuário que enviou lance ou proposta parcelada, 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 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 administrativas 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, compuseram-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., requerer suspensão por qualquer razão, as despesas administrativas e operacionais (anúncios, publicações, guarda, conservação, notificações, diligências, certidões, etc.) são inerentes ao ato de alienação judicial e impulsionamento processual. A comprovação das despesas será realizada através da Certidão de Despesas em Alienação Judicial (CDAJ). O demandante/Exequente é responsável por tais despesas, incluindo-as na liquidação processual, na forma do art. 247 das NSCGJ. 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 CNJ, considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** WhatsApp: (11) 4813-3856, e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma www.diariooficialeteletronico.com.br, na forma da Lei. Salto, 4 de setembro de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, subscrevo.

BEATRIZ SYLVIA STRAUBE DE ALMEIDA PRADO COSTA
Juíza de Direito