

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SALTO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **CLAUDIO CAMPOS DA SILVA**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Salto do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0002030-89.2017.8.26.0526

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: COSTA ROCHA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ/MF nº 11.199.853/0001-10, inscrito no CNPJ/MF, por seu representante legal.

EXECUTADOS: JARDIM BOTÂNIO DE SALTO SPE LTDA, CNPJ/MF sob o nº 19.363.442/0001-20, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Salto, CNPJ/MF nº 46.634.507/0001-06, na pessoa do procurador.
- ✓ EDNAN DE SOUZA MELLO, CPF/MF 006.074.568-17.
- ✓ MARLENE VALENTIN DE SOUZA MELLO, CPF/MF 759.610.598-04.
- ✓ Processo nº 0004904-76.2019.8.26.0526 em trâmite na 2ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo nº 0002392-86.2020.8.26.0526, em trâmite perante o Juizado Especial Cível e Criminal de Salto/SP.
- ✓ NOVE DE JULHO EMPREENDIMENTOS EIRELI.
- ✓ Processo 1004651-76.2016.8.26.0526 em trâmite no Juizado Especial Cível e Criminal de Salto/SP.
- ✓ Processo 0001072-69.2018.8.26.0526 em trâmite na 3ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0002274-81.2018.8.26.0526 em trâmite na 3ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0004396-33.2019.8.26.0526 em trâmite na 3ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0002273-96.2018.8.26.0526 em trâmite na 3ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 000216-82.2018.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0000434-65.2020.8.26.0526 em trâmite na 1ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0004904-76.2019.8.26.0526 em trâmite na 2ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0002392-86.2020.8.26.0526 em trâmite no Juizado Especial Cível e Criminal de Salto/SP.
- ✓ Processo 0002528-83.2020.8.26.0526 em trâmite na 3ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0002739-56.2019.8.26.0526 em trâmite na 2ª Vara Cível de Salto/SP.
- ✓ Processo 0000736-60.2021.8.26.0526 em trâmite na 1ª Vara Cível de Salto/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **22/01/2024 às 15:40 horas** e encerrará no dia **25/01/2024 às 15:40 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 256.320,20 (duzentos e cinquenta e seis mil e trezentos e vinte reais e vinte centavos), para outubro de 2023, que será atualizado até a

data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **25/01/2024 às 15:40 horas** e se encerrará no dia **22/02/2024 às 15:40 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 153.792,12 (cento e cinquenta e três mil e setecentos e noventa e dois reais e doze centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

MATRÍCULA DO 56.171 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SALTO/SP.

Gleba de terras desmembrada da gleba designada GLEBA REMANESCENTE, objeto da matrícula 37.162, localizada na Rua São Lino, nº 0, Quadra Gleba, Lote GLB – B, Jardim Santa Edwigesa, no bairro Buru, na cidade de Salto/SP, que assim se descreve, caracteriza e confronta. “Inicia-se num vértice denominado ‘AC2-M-3222A’ georreferenciado no Sistema Geodésio Brasileiro, DATUM – SAD 69 (Brasil), MC 45, no sistema de coordenadas UTM: E=263.922,70 e N= 7.435.333,00; daí, segue para o vértice “AC2-M-3223” (E=263.922,66 e N=7.435.326,80) com azimute de 180°47’45’ e distância de 6,00m (seis metros), confrontando do vértice ‘AC2-M3222A’ ao vértice ‘AC2-M-3223’ como lote 06 da “Quadra P”, Loteamento Jardim Bom Retiro II de Propriedade de Granova Empreendimentos Imobiliários SA, daí segue para o vértice “AC2-M-3224” (E=263.908,90 e N=7.435.323,32) com azimute de 255°50’10” e distância de 14,20m (quatorze metros e vinte centímetros) confrontando do vértice “AC2-M-3223” ao vértice “AC2-M-3224” com a Rua São Bamabé do Loteamento Jardim Bom Retiro II, daí segue para o vértice “AC2-M-3225” (E=263.849,91 e N=7.435.308,44) com azimute de 255°50’10° e distância de 60,84m (sessenta metros e oitenta e quatro centímetros confrontando do vértice ‘AC2-M-3225’ ao vértice ‘AC2-M3226’ com a Rua São Joaquim do Loteamento Jardim Bom Retiro II, daí, segue para o vértice ‘AC2-M-3227’ (E=263.777,16 e N=7.435.290,08) com azimute de 255° 50’ 10” e distância de 60,84m (sessenta metros e oitenta e quatro centímetros), confrontando do vértice ‘AC2-M-3224 ao vértice ‘AC2-M-3225’ com uma Viela Sanitária do Loteamento Jardim Bom Retiro II (Prefeitura Municipal de Salto), daí, segue para o vértice ‘AC2-M-3226’ (E=263.836,15 e N=7.435.304,96) com azimute de 255°50’10” e distância de 14,20 (quatorze metros e vinte centímetros), confrontando do vértice ‘AC2-M-3225’ ao vértice ‘AC2-M-3226’ com a Rua São Joaquim do Loteamento Jardim Bom Retiro II, daí segue para o vértice ‘AC2-M-3227’ (E=263.777,16 e N=7.435.290,08) com azimute de 255°50’10” de distância de 60,84, (sessenta metros e oitenta e quatro metros), confrontando do vértice ‘AC2-M-3226’ ao vértice ‘AC2-M-3227’ com o Sistema de Lazer do Loteamento Jardim bom Retiro II (Município de Salto), daí, segue para o vértice “AC2-M-3227A” (E=263.775,57 e N=7.435.295,87) com azimute 344°36’30” e distância de 6,00m (seis metros), confrontando do vértice, confrontando do vértice “AC2-M-3227” ao vértice “AC2-M-3227a”, com a Rua Santa Maria Goretti; daí, segue para o vértice inicial de “AC2-M-3222A” (E=263.922,70 e N=7.435.333,00) com azimute de 75°50’10’ e 151,74 (cento e cinquenta e um metros e setenta e quatro centímetros), fechando assim o polígono acima descrito”, com área superficial de 0,089068 há e perímetro de 313,82 metros.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Terreno com topografia plana com área de 890,68m², sem benfeitoria.

Localização: Rua São Lino, Lote GLB-B, Quadra Gleba, Jardim Santa Edwiges.

AVALIADO: R\$ 246.421,33 (duzentos e quarenta e seis mil quatrocentos e vinte e um reais e trinta e três centavos), em novembro de 2022 – avaliações apresentadas às fls. 244/247 e homologada as Fls. 263 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Inscrição Municipal nº 01.07.0526.0015.0001.

DEPOSITÁRIO: Representantes legais de Jardim Botânico de Salto SPE LTDA.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 172/173 com o termo às fls. 209, com certidão às fls. 210/212, devidamente averbado na **AV.11**. Consta **AV. 2 - PENHORA** nos autos do processo 1004651-76.2016.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 3 - PENHORA** nos autos do processo 000107269.2018.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 4 - PENHORA** nos autos do processo 0002274812018.8.26.0526 em trâmite na 3 Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 5 - PENHORA** nos autos do processo 0004396332019.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 6 - PENHORA** nos autos do processo 0002273962018.8.26.0526 em trâmite na 3 Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 7 - PENHORA** nos autos do processo 000216-82.2018.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 8 - PENHORA** nos autos do processo 0000434-65.2020.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 9 - PENHORA** nos autos do processo 0004904-76.2019.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 10 - PENHORA** nos autos do processo 0002392-86.2020.8.26.0526 em trâmite na Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 12 - PENHORA** nos autos do processo 0002528832020.8.26.0526 em trâmite na 3 Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 13 - PENHORA** nos autos do processo 0002739-56.2019.8.26.0526 em trâmite na 2 Vara Cível de Salto/SP. Consta **AV. 14 - PENHORA** nos autos do processo 0000736-60.2021.8.26.0526 em trâmite na 1 Vara Cível de Salto/SP.

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Salto, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 76.483,99**, conforme consulta em 30 de outubro de 2023 – consta na municipalidade o **cadastro em nome de Nove de Julho Empreendimentos Eireli**.

Conforme decisão de fls. 286/288

- Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 14.225,25 (catorze mil duzentos e vinte e cinco mil e vinte e cinco centavos) – fls. 279.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar **proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão** que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). 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, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Conforme hodierna jurisprudência: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 03 de novembro de 2023.

Dr. CLAUDIO CAMPOS DA SILVA
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – JUCESP 754