

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SALTO - SP.

Edital de Alienação por Iniciativa Particular de Bem Imóvel e para intimação do executado **JARDIM BOTÂNICO DE SALTO SPE LTDA.** CNPJ nº 19.363.442/0001-20, na pessoa de EDNAN DE SOUZA MELLO CPF 006.074.568-17; **CONSTRUTORA SOUZA MELLO LTDA.**, CNPJ nº 05.606.333/0001-82, dos credores: **GABRIELA AMARO DE OLIVEIRA SILVA** (CPF/MF Nº 204.924.068-63), **ALEXANDRE JOSÉ**, CPF 753.777.998-87, **BRUNO GUTIERREZ PASSAFINI** CPF 346.351.178-98, **ROGÉRIO DE SOUZA PEREIRA** CPF 296.394.378-40, **MICHELÍ ALÉCIA VIEIRA**, CPF 385.307.358-11, **MARIA LUZINETE ARAUJO SOUZA** CPF 618.482.553-49, **EDVAN FERREIRA DE SOUZA**, CPF 237.501.703-04, **WANDERSON ALVES DE MELLO**, CPF 306.563.918-12, **HEIMELE DANIELA SILVA DE MELO**, CPF 340.930.808-36, **RENATO PEREIRA DE MOURA**, CPF 418.079.708-92), **TUANNY DA SILVA DUARTE** CPF 417.933.898-02, **CESAR AUGUSTO ANDRE** CPF 415.154.548-43, **ANA CRISTINA PEIXOTO MATSUDA**, CPF 431.796.648-43, **RITCHIE PATRIK DE PAIVA**, CPF 335.441.898-28, **MARINA COMINAL NISHIKAWA**, CPF 346.103.178-00, **ALESSANDRE SANCHES**, CPF 135.764.778.61, **JOÃO VALTER FILHO**, CPF 271.186.868.08), **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA**, CPF 072.786.998-19 e seu cônjuge, **MARIA APARECIDA CACHOEIRA DA SILVA**, CPF 861.887.804-97; o interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SALTO**, CNPJ nº 46.634.507/0001-06 e demais terceiros interessados, expedido nos autos do Execução de Título Extrajudicial, requerido por **ROGÉRIO DE SOUZA PEREIRA**, CPF 296.394.378-40 – **Processo nº 0004906-80.2018.8.26.0526.**

O Dr. **ALVARO AMORIM DOURADO LAVINSKY**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Salto, Estado de São Paulo, na forma da Lei, Faz saber que, com fundamento nos **artigos 237 à 245 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo**, através gestora **ARREMAX LEILÕES**, www.arremax.com.br, conduzido pela **Leiloeira Oficial, LIGIA SEIXAS**, inscrita na JUCESP sob nº 892, será levado a **Alienação por Iniciativa Particular**, com início em início em **10/03/2025 às 13h00 e término em 10/03/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de propostas iguais ou superiores a **80% (oitenta por cento) da avaliação**, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: TERRENO COM 21.654,32M² que assim se descreve: GLEBA DE TERRAS DESMEMBRADA DA GLEBA DESIGNADA GLEBA REMANESCENTE, localizado no bairro Buru, nesta cidade, COM PROJETO APROVADO PARA CONSTRUÇÃO DE 3 TORRES CONTENDO 300 APARTAMENTOS E 468 VAGAS DE GARAGEM (Conforme, R.2), que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se num vértice denominado 'AC2-V-1103', georreferenciado no Sistema Geodésio Brasileiro, DATUM – SAD 69, (Brasil)MC 45, no sistema de coordenadas UTM: E=263.924,55 e N=7.435.462,81 dividindo-se coma propriedade de Eucatex S.A Indústria e Comércio (Fazenda Rancho Feliz Gleba B2) e como Sistema de Lazer (Município de salto), daí, segue o vértice 'AC2-M-3217' (E=263.924,08 eN=7.435.428,81) com azimute de 180° 47' 46"e distância de 34,01m, confrontando do vértice'AC2-V-1103' ao vértice AC2-M-3217' com o Sistema de Lazer (Município de salto), daí, segue para o vértice 'AC2-M-3218' (E=263.9223,41 E N=7.435.380,80) com azimute de 180° 47'46"edistância de 48,01m, confrontando do vértice 'AC2-M-3217' ao vértice 'AC2-M-3218'com os lotes nºs 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16 e 15 da Quadra P, loteamento Jardim Bom Retiro II de propriedade de Granova Empreendimentos Imobiliários S/A, daí segue para o vértice 'AC2-M-3219' (E=263.923,33 e N=7.435.374,80), com azimute de 180° 47'47"e distância de 6,00m,confrontando do vértice 'AC2-M-3218'ao vértice 'AC2-M-3219' com o lote nº 14 da Quadra P, loteamento Jardim Bom Retiro II de propriedade de Gregório Cassimiro do nascimento, daí, segue para o vértice 'AC2-M-3220' (E=263.922,99 e N=7.435.350,80) com

azimute de 180°47'46" e distância de 24,01m, confrontando do vértice 'AC2-M-3220' com os lotes nºs 13, 12, 11 e 10 da Quadra P, loteamento Jardim Bom Retiro II de propriedade de Granova Empreendimentos Imobiliários S/A, daí segue para o vértice 'AC2-M-3221' (E=263.922,01 e N=7.435.344,80) com azimute de 180° 47'47" e distância de 6,00m, confrontando do vértice 'AC2-M-3220' ao vértice 'AC2-M-3221' com o lote nº 09 da Quadra P, loteamento Jardim Bom Retiro II de propriedade de Antônio França Bezerra e s/m Rosa França de Bezerra, daí segue para o vértice 'AC2-M-3222' (E=263.922,83 e N=7.435.338,80) com azimute de 180° 47' 47" e distância de 6,00m, confrontando do vértice 'AC2-M-3222' com o lote nº 8 da Quadra P, loteamento Jardim Bom Retiro II de propriedade de Maria Goretti Lemes de Medeiros e s/m, Auro Siqueira de Medeiros, daí, segue para o vértice 'AC2-M-3222A' (E=263.922,70 e N=7.435.333,00) com azimute de 180° 47' 45" e distância de 6,00m, confrontando do vértice 'AC2-M-3222' ao vértice 'AC2-M-3222A' com o lote nº 07 da Quadra P, loteamento jardim Retiro II de propriedade de Granova Empreendimento Imobiliários S/A, daí, segue para o vértice 'AC2-M-3227A' (E=263.775,57 e N=7.435.295,87) com azimute 255° 50' 10" e distância 151,74m, confrontando do vértice 'AC2-M-3222A' ao vértice 'AC2-M-3227A' com a Gleba B, daí deflete à direita e segue para o vértice 'AC2-M-3227B' (E=263.768,88 e N=7.435.320,18) com azimute de 344° 36' 30", distância de 25,22m, confrontando do vértice 'AC2-M-3227A' ao vértice 'AC2-M-3227B' com a Rua Santa Maria Goretti, e segue para o vértice 'AC2-P-7039B' (E=263.749,35 e N=7.435.391,12) com azimute de 344° 36' 30" e distância de 83,58m, daí reflete à direita e segue para o vértice 'AC2-P-7039A' (E=263.753,59 e N=7.435.414,53) vértice este cravado no centro do córrego Retiro, com azimute de 09° 54' 47" e distância de 23,08m, confrontando do vértice 'AC2-M-3227B' ao vértice 'AC2-P-7039A' com gleba A, o qual foi projetado o loteamento denominado "Jardim Santa Edwiges", daí, deflete à direita e segue a montante pelo centro do córrego do Retiro para o vértice 'AC2-P-7040' (E=263.753,60 e N=7.435.412,95) com azimute de 179° 49' 36" e distância de 1,58m, segue para o vértice 'AC2-P-7041' (E=263.755,90 e N=7.435.406,82), com azimute de 159° 25' 05" e distância de 6,55m, segue para o vértice 'AC2-P-7042' (E=263.763,31 e N=7.435.404,78) com azimute de 105° 21' 23" e distância de 7,68m, segue para o vértice 'AC2-P-7043' (E=263.771,11 e N=7.435.406,02), com azimute de 080° 59' 34" e distância de 7,89m, segue para o vértice 'AC2-P-7044' (E=263.777,07 e N=7.435.404,27) com azimute de 106° 21' 27" e distância de 6,21m, para o vértice 'AC2-P-7045' (E=263.783,04 e N=7.435.391,08) com azimute de 155°39' 03" e distância de 14,48m, segue para o vértice 'AC2-P-7046' (E=263.790,17 e N=7.435.388,91) com azimute de 106° 54' 15" e distância de 7,46m, segue para o vértice 'AC2-P-7047' (E=263.794,01 e N=7.435.389,43) com azimute de 082° 13' 02" e distância de 3,87m, confrontando do vértice 'AC2-P-7039A' ao vértice 'AC2-P-7047' com o (Sistema de Lazer) de propriedade do Condomínio Fechado de Vivendas Haras São Luís, daí, segue para o vértice 'AC2-P-7048' (E=263.803,36 e N=7.435.393,88) com azimute de 064° 34' 08" e distância de 10,36m, segue para o vértice 'AC2-P-7049' (E=263.810,26 e N=7.435.402,86) com azimute de 037° 32' 13" e distância de 11,13m, segue para o vértice 'AC2-P-7050' (E=263.820,70 e N=7.435.425,65) com azimute de 024° 36' 36" e distância de 25,06m, segue para o vértice "AC2-P-7051" (E=263.826,06 e N=7.435.433,02) com azimute de 036° 00' 54" e distância de 9,12m, segue para o vértice 'AC2-P-7052' (E=263.835,14 e N=7.435.434,37) com azimute de 08° 33' 32" e distância de 9,18m, segue para o vértice "AC2-P-7053" (E=263.862,64 e N=7.435.443,47) com azimute de 071° 40' 59" e distância de 28,96m, segue para o vértice 'AC2-P-7054' (E=263.879,13 e N=7.435.456,66) com azimute de 051° 21' 09" e distância de 21,12m, segue para vértice 'AC2-P-7055" (E=263.900,71 e N=7.435.455,76) com azimute de 092° 23' 25" e distância de 21,59m, segue para o vértice "AC2-P-7056" (E=263.913,34 e N=7.435.456,80) com azimute de 085° 19' 01" e distância de 12,68m, segue para o vértice 'AC2-V-1103', início de descrição, com azimute de 061° 46' 34" e distância de 12,72m, confrontando do vértice 'AC2-P-7047' ao vértice 'AC2-V-1103' com a propriedade de Eucatex S.A. Indústria e Comércio (Fazenda Rancho Feliz Gleba B2), fechando assim o polígono acima descrito", com a área superficial de 2,165432ha e perímetro de 632,21 metros, constando a uma faixa de Área de Preservação Permanente de 30 metros ao longo do córrego.

AV.1 – Para constar que foi instruído com o projeto e memorial descritivo aprovados pela Secretaria de Urbanismo e Planejamento deste Município aos 10/10/2014 (processo nº8266/14), cujo imóvel seu objeto é designado de "GLEBA A". R.2 – Prenotação, para registrar 1) projeto de construção de prédio de apartamentos, no total de 300 apartamentos e 468 vagas de garagem, das quais 15 vagas PNE (portadores de necessidades especiais), aprovado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano em 14/08/2014 (processo nº 8266/14); 2) quadro de áreas, frações ideais e do custo da obra; 3) alvará de construção nº

28969/2014, expedido pela Secretaria do Desenvolvimento Urbano em 14/08/2014; 4) certidões referidas nas alíneas b e f do artigo 32 da Lei 4.591/64; 5) certidão de dispensa do GRAPHOHAB n° 1237/204, expedido em 16/12/2014; 6) minuta da Convenção Condominial e do Regimento Interno que a compõe e 7) memorial descritivo das especificações da obra projetada e demais documentos referidos no artigo 32 da Lei 4591/64, procedo o registro da INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, com fundamento no artigo 8º, a, do referido diploma legal, PARACONSTRUÇÃO, pela incorporadora Jardim Botânico de Salto SPE Ltda. **MATRÍCULA n.º 56.170 do Cartório de Registro de Imóveis de Salto/SP, AV-07)** – Penhora expedida pela 1ª Vara Cível de Salto, proc. 0003290-70.2018.8.26.0526. **AV-08)** – Penhora expedida pela 3ª Vara Cível de Salto, proc. 0001156-70.2018.8.26.0526. **AV-09)** – Penhora expedida pela 3ª Vara Cível de Salto, proc. 0004907-65.2018.8.26.0526. **AV-10)** – Penhora expedida pela 2ª Vara Cível de Salto, proc. 0002095-16.2019.8.26.0526. **AV-11)** – Penhora expedida nestes autos. **AV-12)** – Penhora expedida pela 3ª Vara Cível de Salto, proc. 0002274-81.2018.8.26.0526. **AV-13)** – Penhora expedida pela 3ª Vara Cível de Salto, proc. 0002273-96.2018.8.26.0526. **AV-14)** – Penhora expedida pela 1ª Vara Cível de Salto, proc. 0001055-96.2019.8.26.0526. **AV-16)** – Penhora expedida pela 2ª Vara Cível de Salto, proc. 0001925-10.2020.8.26.0526, **INSCRIÇÃO MUNICIPAL n° 01.07.0526.0010.0001. DÉBITOS de IPTU: R\$ 1.475.104,50** (um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e quatro reais e cinquenta centavos), conforme pesquisa realizada em 25/11/2024. **Obs.:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor do Bem: Avaliação: **R\$ 5.413.580,00** (cinco milhões, quatrocentos e treze mil, quinhentos e oitenta reais), agosto/2022, fls. 260.

Preço Mínimo - 80% do valor da avaliação, fls. 346/347 dos autos do processo, devidamente atualizada até a data do pagamento.

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, ou seja, artigos 237 à 245 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Débito Processual: R\$ 13.302,11 (treze mil, trezentos e dois reais e onze centavos), março/2020, fls. 76.

Condutora da Alienação por Iniciativa Particular: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas**, inscrita na JUCESP sob n° 892.

Das Propostas - Deverão ser oferecidas somente através do site www.arremax.com.br, no seguinte prazo: **início em 10/03/2025 às 13h00 e término em 10/03/2026 às 13:00 horas.**

- Durante o prazo acima da alienação por iniciativa particular, **a leiloeira apresentará as propostas** ao M.M. Juiz da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Salto - no Processo n.º **0004906-80.2018.8.26.0526**, **na medida em que elas forem apresentadas. ****Lembrando que, uma vez aceita a proposta**

protocolada em juízo, a alienação será finalizada, independentemente do prazo acima estabelecido pelo M.M.Juiz**.**

- As propostas poderão ser ofertadas: À VISTA ou PARCELADO, neste caso, os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada de pelo menos 25% do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no artigo 891 e 895 do CPC.

- Em caso de igualdade no valor ofertado, terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.

- Fica desde já consignado que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que as propostas sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).

- A apresentação de proposta pelo interessado vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente, ou seja, a perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas nesta Vara/Fórum, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

- Se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O valor da proposta deverá ser paga através de guia de depósito judicial pelo arrematante, tão somente após a homologação pelo M.M. Juiz. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Salto 06/12/2024.

Dr. ALVARO AMORIM DOURADO LAVINSKY
Juiz de Direito