

## 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP

O **Dr. Arthur De Paula Gonçalves**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº **464**, por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0043865-45.2009.8.26.0071** – Cumprimento de Sentença

**Exequente: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu representante legal;

**Executado:**

- **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS PAGANI**, CPF: 012.521.868-00 representado pelo inventariante **ROGÉRIO GARCIA PAGANI**, CPF: 015.599.148-58;
- **ERONDINA GARCIA PAGANI**, CPF: 708.764.448-34;
- **CRISTIANE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ: 45.015.393/0001-45, na pessoa de seu representante legal;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU/SP;**
- **LUIZ CARLOS PAGANI JUNIOR**, CPF: N/C, **(herdeiro)**
- **REINALDO GARCIA PAGANI**, CPF: N/C, **(herdeiro)**
- **ROBERTO GARCIA PAGANI**, CPF: N/C, **(herdeiro)**
- **ROGÉRIO GARCIA PAGANI**, CPF: 015.599.148-58 **(herdeiro)**
- **CRISTIANE GARCIA PAGANI FONSECA**, CPF: N/C, **(herdeira)**
- **LOUISE GARCIA PAGANI PACCOLA**, CPF: N/C, **(herdeira)**

**1º Leilão**

Início em 11/11/2024, às 14:00hs, e término em 14/11/2024, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 22.821.499,12, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 14/11/2024, às 14:01hs, e término em 05/12/2024, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 15.975.049,39, correspondente a 70% do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO CORRESPONDENTE A PARTE DA GLEBA A, SITUADO NA FAZENDA BARREIRINHO, NESTA CIDADE DE BAURU-SP, COM A ÁREA DE 84.243,27 M<sup>2</sup> OU 3,4811 ALQUEIRES PAULISTA,** com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco A 0, cravado na divisa das terras de Sérgio Castro; daí segue com o rumo 73°48'NO, na distância de 331,84 metros até alcançar o marco 1; daí segue no rumo 21°58'NE, numa extensão de 297,00 metros, até alcançar o marco 2; daí segue no rumo 66°48'SE, numa extensão de 222,00 metros até alcançar o marco 3; daí segue no rumo 09°23'SE numa extensão de 72,30 metros até alcançar o marco 4; daí segue no rumo 03°34'SO, numa extensão de 56,00 metros até o marco 5; daí segue no rumo 54°14'SE, numa extensão de 82,72 metros até alcançar o marco A 03; daí segue no rumo 34°19'SO, numa extensão de 128,72 metros até alcançar o marco A 0, ponto inicial da presente descrição, sendo que do marco A 0 ao marco 1, dita gleba confronta com terras de Sérgio Castro; do marco 1 ao marco 2, confronta com a Estrada do Barreirinho; do marco 2 ao marco 3, com terras de Augusto Siqueira e outros; do marco 3 ao marco A 03, com terras de Manoel Francisco, e do marco A 03 ao marco A 0, confronta com parte desta mesma gleba A, destinada ao prolongamento da rua Luiz Pereira da Silva.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 166/379):** O imóvel possui 2 benfeitorias, a sede da empresa Cristiane Industria e Comercio Ltda, contendo aproximadamente 313,80 m<sup>2</sup> e um

barracão contendo aproximadamente 697,76 m<sup>2</sup>. Apesar de ser descrito em sua matrícula como “um terreno correspondente a parte da Gleba A, situado na Fazenda Barreirinho”, o terreno possui identificação de setor/quadra/lotes da PMB, sendo essa identificação relacionadas a imóveis urbanos, uma vez que os imóveis rurais têm como identificação o INCRA. Sala comercial – 1 Piso: Piso cerâmico; Parede: Revestimento em massa com pintura látex; Teto: Laje maciça com pintura látex. Sala comercial 2 – Piso: Piso cerâmico; Parede: Revestimento em massa com pintura látex; Teto: Laje maciça com pintura látex; Sala comercial 3 – Piso: Piso cerâmico; Parede: Revestimento em massa com pintura látex; Teto: Laje maciça com pintura látex. Sala comercial – Diretoria Piso – Piso cerâmico; Parede: Revestimento em massa com pintura látex; Teto: Laje maciça com pintura látex. Corredor Central Piso – Piso cerâmico; Parede: Revestimento em massa com pintura látex; Teto: Laje maciça com pintura látex. Banheiro Piso – Piso cerâmico; Parede: Revestimento em massa com pintura látex; Teto: Laje maciça com pintura látex. Barracão/Depósito Piso – Piso de concreto; Parede: Revestimento em massa com pintura látex; Teto: Madeiramento e telha de cerâmica.

**Matrículas:** 90.370 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 407 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. Consta **CONSTRUÇÃO** não averbada na matrícula, possuindo o imóvel 2 benfeitorias, a sede da empresa Cristiane Industria e Comercio Ltda, contendo aproximadamente 313,80 m<sup>2</sup> e um barracão contendo aproximadamente 697,76 m<sup>2</sup>, sendo ônus do arrematante eventual regularização perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE:** Cadastro 4/1931/2, não foi possível consulta de débitos fiscais com o cadastro informado na matrícula, sendo ônus do arrematante a buscar perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** Erondina Garcia Pagani, CPF: 708.764.448-34.

**Avaliação:** R\$ 21.697.000,00, em março de 2023, fls. 307.

**Débito da ação:** R\$ 6.193.428,78, em agosto de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação, fls. 2.676/2.678.

## 1 Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

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 a alienação.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

### Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

## Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista




Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de boleto bancário.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

## Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

**Regras e condições:** Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

### ⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Bauru/SP, 11 de setembro de 2024.

**Dr. Arthur De Paula Gonçalves**

Juiz de Direito