

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 624/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **CLAUDEMIR PAGANINI** – CPF nº 526.818.748-15, **MARIA VILMA BALDO PAGANINI** – CPF nº 251.656.738-39, e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **LUCIANO GONÇALVES PAES LEME** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se a execução de título extrajudicial ajuizada por **NANCY ALCANTARILLA ROCHA** contra **CLAUDEMIR PAGANINI e MARIA VILMA BALDO PAGANINI - Processo nº 1002893-25.2020.8.26.0008** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público **GEORGIOS ALEXANDRIDIS** através do seu site de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 03 de junho de 2.024, às 14h00, e com término no dia 06 de junho de 2.024, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 06 de junho de 2.024, às 14h00, e com término no dia 26 de junho de 2.024, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisões de fls. 310 e 493), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – Uma casa residencial sob nº14, e seu respectivo terreno, designado pelo lote nº 02 da quadra 27, do JARDIM BELAS ARTES, município de Itanhaém, medindo 10,00ms. de frente para a rua Pedro Alexandrino, antiga rua A; por 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 3, de outro com o lote 1, e nos fundos, onde mede 10,00ms., divide com o lote 31; encerrando uma área de 250,00ms². **Matrícula do Imóvel nº 72.699, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. Cadastrado junto à Prefeitura de Itanhaém/SP sob nº 001.027.002.0000.007612.**

ENDEREÇO: Rua Pedro Alexandrino, nº 14, Jardim Belas Artes, Itanhaém/SP, CEP: 11740-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 164.627,68 (cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e vinte e sete reais e sessenta e oito centavos) – válido para abril de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo certidão de avaliação de fls. 274 o imóvel foi avaliado em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), para 14 de março de 2022; **2.** Conforme ARs – comprovante de aviso de recebimento quanto às intimações das penhoras, foram devolvidos conforme fls. 372/374 sendo os coproprietários **VIVIAN BASTOS PAGANINI** – CPF: 221.513.888-24; **KARLA PAGANINI EVARISTO** – CPF: 295.395.648-40 e **KILDER CRISTIANO EVARISTO** – CPF: 257.645.178-00 foram intimados da penhora; **3.** Conforme R.01/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta que “Nos termos da escritura e Venda e Compra de 15 de setembro de 1981, das notas do 1º Cartório de Itanhaém, livro

272, fls. 04 e vº, os proprietários venderam o imóvel a FREDERICO BENEDICTO PAGANINI, brasileiro, aposentado, RG nº 6.558.131-SP, CIC. nº 043.903.698-49, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515-77, com Ilaria Grande Paganini; **4.** Conforme R.03/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta que nos termos do Formal de Partilha extraído dos autos de Inventário dos bens deixados por falecimento de FREDERICO BENEDICTO PAGANINI e LUIZ FREDERICO PAGANINI, expedido em 16 de novembro de 1.987 e aditado em 20 de setembro de 1.989 pelo Juízo de Direito do 1º Ofício da Comarca de Itanhaém-SP; o imóvel foi partilhado da seguinte forma: a) a viúva meira ILARIA GRANDE PAGANINI, brasileira, do lar, portadora do RG. 6.748.622 e do CPF. 126.212.298-83, domiciliada em Itanhaém-SP, a rua Pedro Alexandrino nº 14, Jardim Belas Artes, a metade ideal; e b) aos herdeiros CLAUDEMIR PAGANINI, RG. 3.887.287-SP e CIC 526.818.748-15, casado sob o regime de comunhão geral de bens, antes da lei 6.515/77, com MARIA VILMA BALDO PAGANINI, RG. 5.320.712-SP, brasileiros, domiciliado em Itanhaém-SP à rua Pedro Alexandrino nº 14, Belas Artes, VIVIAN BASTOS PAGANINI, brasileira, menor impúbere e KARLA BASTOS PAGANINI, brasileira menor impúbere ambas domiciliadas em São João da Boa Vista - SP, na rua Cristiano Osório, nº 520, Bairro do São Lázaro, na proporção de 25% ao primeiro nomeado e 12,5% a cada uma das demais.”; **5.** Conforme Av.04/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP o imóvel encontra-se atualmente cadastrado perante a Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº 001.027.002.0000.007612; **6.** Conforme Av.05/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta que VIVIAN PAGANINI CORREA teve seu estado civil alterado para o de divorciada e a mesma passou a usar o nome de solteira, ou seja, VIVIAN BASTOS PAGANINI; **7.** Conforme Av.06/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta que KARLA BASTOS PAGANINI em virtude de seu casamento com KILDER CRISTIANO EVARISTO, realizado em 06 de outubro de 2004, sob o regime da comunhão parcial de bens, passou a assinar-se KARLA PAGANINI EVARISTO; **8.** Conforme Av.07/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP foi noticiado o falecimento de ILÁRIA GRANDE PAGANINI ocorrido em 20 de julho de 2015, conforme certidão de óbito expedida em 05 de julho de 2016; **9.** Conforme R.08/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta que nos termos da escritura de inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de ILARIA GRANDE PAGANINI, a metade ideal do imóvel foi partilhada da seguinte forma: a) ao herdeiro CLAUDEMIR PAGANINI, casado com MARIA VILMA BALDO PAGANINI, uma parte ideal correspondente a 1/4 no valor de R\$13.841,27 e b) as herdeiras netas VIVIAN BASTOS PAGANINI e KARLA PAGANINI EVARISTO casada pelo regime de comunhão parcial de bens com KILDER CRISTIANO EVARISTO na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/8 no valor de R\$ 6.920,63 a cada uma. **10.** Conforme Av.09/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta penhora advinda da presente demanda; **11.** Conforme Av.10/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta indisponibilidade dos bens de CLAUDEMIR PAGANINI – CPF nº 526.818.748-15 advinda do Processo nº 1001581-97.2019.5.02.0612, que tramita perante a 12ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste, no qual figuram como Exequente: JOSILEIDE MARIA BRAZ TRINDADE – CPF nº 272.740.568-59 e como Executados: ERICO INDÚSTRIA DE COMÉRCIO LTDA. – CNPJ nº 56.758.774/0001-30; CLAUDEMIR PAGANINI – CPF nº 526.818.748-15; MARIA VILMA BALDO PAGANINI – CPF nº 251.656.738-39; **12.** Conforme Av.11/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº

72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP nos termos da Ordem de Indisponibilidade da Av. 10, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de MARIA VILMA BALDO PAGANINI – CPF: 251.656.738-39; **13.** Conforme Av.12/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta penhora extraída dos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 1001964-41.2017.5.02.0064 no qual figuram como Exequente: MARIA APARECIDA DE ARAUJO CEZARIO – CPF: 152.308.948-22 e como Executados: ERICO INDÚSTRIA DE COMÉRCIO LTDA. – CNPJ: 56.758.774/0001-30; CLAUDEMIR PAGANINI – CPF: 526.818.748-15 e MARIA VILMA BALDO PAGANINI – CPF: 251.656.738-39, em trâmite perante a 64ª Vara do Trabalho de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **14.** Conforme Av.13/72.699 da Certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP consta penhora extraída dos autos da Execução Trabalhista Processo nº 1001581-97.2019.5.02.0612, no qual figuram como Exequente: JOSILEIDE MARIA BRAZ TRINDADE – CPF: 272.740.568-59 e como Executados: ENRICO INDÚSTRIA DE COMÉRCIO LTDA. – CNPJ: 56.758.774/0001-30; CLAUDEMIR PAGANINI – CPF: 526.818.748-15 e MARIA VILMA BALDO PAGANINI – CPF: 251.656.738-39 em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste – Tribunal Regional de Trabalho da 2ª Região; **15.** Conforme pesquisa realizada pelo site da Prefeitura Municipal de Itanhaém em 09/04/2024, conforme Extrato Geral constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano em Dívida Ativa referente aos anos 2021 a 2023 totalizando o valor devido em R\$ 4.396,76 (quatro mil, trezentos e noventa e seis reais e setenta e seis centavos) e para o ano de 2024 o valor do IPTU de R\$ 1.463,97 (hum mil, quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos); **16.** Conforme Certidão de Valor Venal do exercício de 2024 emitida em 09/04/2024, consta que as seguintes informações sobre o imóvel perante a Prefeitura de Itanhaém: Imóvel: 2820; Inscrição Cadastral: 001.027.002.0000.007612; Endereço: PEDRO ALEXANDRINO - nº 14 Complemento: PC 7551/98; Andar:; Apto:; Edifício:; Fração Ideal: 1.0000; Loteamento: JARDIM BELAS ARTES; Quadra: 027 Lote: 002 Zona: Zona 2 Ferrovia até Rodovia Inscr. Ant.: 027 002; Proprietário: FREDERICO BENEDICTO PAGANINI Compromissário:; Área do Terreno: 250.0000; Área Edificada: 98.7000. A presente venda é feita em caráter “ad corpus”, sem garantia. Compete ao interessado em arrematar verificar o imóvel e a documentação pertinente antes de ofertar lances. Cabe ao arrematante toda e qualquer regularização do imóvel perante os órgãos públicos que se fizerem necessários, inclusive perante o Oficial de Registro de Imóveis competente; **17.** Aplica-se na presente alienação a sub-rogação das obrigações de natureza “propter rem” nos termos dos artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil; **18.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – Caso haja(m) indisponibilidades de qualquer natureza averbadas na certidão imobiliária, a(s) mesma(s) não impede(m) o registro da alienação judicial do imóvel oriundo do presente leilão, sendo consignado a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução e do ato de expropriação; **19.** Conforme consta das fls. 389/391 a exequente trouxe aos autos a planilha atualizada de seu crédito até 22/06/2023 no valor de R\$ 44.495,48 (quarenta e quatro mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e oito centavos); **20.** Consta dos autos o documento juntado às fls. 398, relativo ao auto negativo de leilão lavrado em 13/07/2023, do imóvel de da certidão da matrícula do imóvel nº 72.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP, realizado no processo nº 1001581-97.2019.5.02.0612, em trâmite perante a 12ª. Vara do Trabalho de Zona Leste de São Paulo/SP, do TRT da 2ª. Região, em que é reclamante

JOSILEIDE MARIA BRAZ TRINDADE – CPF nº 272.740.568-59; **21.** Conforme manifestação de fls. 453 foi dada a notícia de que o imóvel foi ofertado em hasta pública pela Vara do Trabalho de Itanhaém, nos autos do processo nº 0010157-94.2020.5.15.0064, no qual figuram como Exequente: MARIA APARECIDA DE ARAUJO CEZARIO – CPF: 152.308.948-22, hasta pública realizada no dia 07 de março de 2024, às 12h30min. Consultado o referido processo consta às fls. 351/352 o auto negativo de leilão judicial, juntado em: 18/03/2024 11:25:03 - efd4104, restando decidido às fls. 355 em 18/03/2024 que: “Considerando o auto negativo de hasta pública, devolva-se a presente carta precatória com nossas homenagens.”; **22.** Aplica-se ao presente caso o quanto estabelecido no art. 843, do Código de Processo Civil que dispõe que: “Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.” Para o exercício do direito de preferência, devem os coproprietários quando da realização do cadastro no site www.alexandridileiloes.com.br, entrarem em contato com o Leiloeiro Público e sua equipe para as orientações necessárias.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1002893-25.2020.8.26.0008** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÊ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, bem como o imóvel antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e

quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. Encerrado o leilão a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo(a) Juiz(a) de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de

ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, (11)98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **CLAUDEMIR PAGANINI** – CPF nº 526.818.748-15; **MARIA VILMA BALDO PAGANINI** – CPF nº 251.656.738-39; **VIVIAN BASTOS PAGANINI** – CPF nº 221.513.888-24; **KARLA PAGANINI EVARISTO** – CPF nº 295.395.648-40, **KILDER CRISTIANO EVARISTO** – CPF nº 257.645.178-00; **MARIA APARECIDA DE ARAUJO CEZARIO** – CPF nº 152.308.948-22; **JOSILEIDE MARIA BRAZ TRINDADE** – CPF nº 272.740.568-59; **ERICO INDÚSTRIA DE COMÉRCIO LTDA.** – CNPJ nº 56.758.774/0001-30, **EVENTUAIS OCUPANTES** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, transferência de propriedade, regularização da posse, de eventuais construções existentes no bem perante os órgãos públicos, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, perante as autoridades competente e ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **LUCIANO GONÇALVES PAES LEME** Juiz de Direito.