

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIO CLARO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **CLAUDIO LUIS PAVAO**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Rio Claro 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: 0007276-95.2009.8.26.0510.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: BANCO CETEMEM S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DO BGN S/A), CNPJ/MF 00.558.456/0001-71 por seu representante legal.

EXECUTADOS: NARDINI PISOS E REVESTIMENTOS LTDA., CNPJ/MF 03.054.730/0001-63, por seu representante legal e demais coobrigados, VLADIMIR NARDINI, CPF/MF 199.681.598-91, MARIA TEREZA PARALUPPI NARDINI, CPF/MF 152.436.108-95.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes, CNPJ/MF nº 45.732.377/0001-73, na pessoa do procurador.
- ✓ CBE CONSTRUTORA, CNPJ/ MF:48.660.971/0001-94 – por seu representante legal.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **11/09/2023 às 16:55 horas** e encerrará no dia **14/09/2023 às 16:55 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 189.368,19 (cento e oitenta e nove mil e trezentos e sessenta e oito reais e dezenove centavos), para junho 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 **14/09/2023 às 16:55 horas** e se encerrará no dia **11/10/2023 às 16:55 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 94.684,10 (noventa e quatro mil e seiscentos e oitenta e quatro reais e dez centavos reais), que corresponde **50% 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: 33,33333% DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 38.590 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Rio Claro/SP mais bem descrito: AV. 1 – REMANESCENTE DE UMA GLEBA DE TERRAS situada no perímetro urbano de Distrito Município de Santa Gertrudes-SP, nesta Comarca, anexa no Jardim Parque Industrial, com frente e acesso pela CAMINHO DE SERVIDÃO, com benfeitorias constantes de casa de morada, cuja descrição inicia no marco de concreto "01", localizado no ponto de interseção dos alinhamentos de divisa da propriedade de José Luiz Pedrosa Pitta e outros com a margem

esquerda do córrego existente, acto este distante 210,59 metros em reta com rumo 45°10'53" SW do PI-2 dos alinhamentos prediais da Rua Hum (antiga Estrada Sant Gertrudes/Rio Claro), lado ímpar, com a Rua Antônio Tonon, lado par, do marco "01" segue por muro com ramo 8247 43" SE por 7,15 metros até encontrar o marco de concreto "02", do marco "02" deflete à direita e segue por muro com o rumo 76°51'20" SE por 72,53 metros até encontrar o marco de concreto "03", do marco "03" deflete à direita e segue por muro com rumo 7506 137 SE por 41,35 metros até encontrar o marco de concreto "04", fazendo divisa do marco "01" ao marco "04" com a propriedade de José Luiz Pedrosa Pitta e outros (Matricula nº 11.372); do marco "04" deflete à direita e segue por muro com rumo 120°53" SW por 7,27 metros até encontrar o marco de concreto "05", do marco "05" deflete à direita e segue com rumo 53°38'23" SW por 46,71 metros até encontrar o marco de concreto "06", do marco "06" deflete à esquerda e segue com rumo 442247 SW por 50,48 metros até encontrar o marco de concreto "07" do marco "07" deflete à direita e segue com rumo 44°33'46" SW por 1,80 metros até encontrar o marco de concreto "08"; fazendo divisa do marco "04" ao marco "08" com o Caminho de Servidão, do marco "08" deflete à direita e segue por muro com rumo 48°37'57" SW por 14,17 metros até encontrar o marco de concreto "09"; do marco "09" deflete à direita e segue por muro com rumo 59°13'40" SW por 32,50 metros até encontrar o marco de concreto "10"; fazendo divisa do marco "08" ao marco "10", com a propriedade de Amadeu Paraluppi Netto e outros (Matricula nº 15.501), do marco "10" cravado na ragem esquerda do córrego existente, deflete à direita e segue acompanhando-o no sentido contrário ao de descida das águas até encontrar o marco "01" inicial, com os seguintes rumos e distâncias do marco "10" ao marco "11" rumo 1245 42 NW distância de 11,00 metros, do marco "11" ao marco "12" rumo 1321 51" NW e distância de 15,50 metros do marco "12" ao marco "13" rumo 0326 05 NW e distância de 12,00 metros, do marco "13" ao marco "14" rumo 0730'10" NE e distância de 18,50 metros do marco "14" ao marco "15" rumo 02°26'49" NE de 25 20.

Av.1/38.590 - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO Procedo à presente averbação para ficar constando que o imóvel matriculado se constitui do remanescente daquele albergado pela supramencionada matrícula, apurado que foi na Ação de Retificação de Área Imóvel (processo nº 1957/01/3º Ofício), requerida pelos proprietários, e que tramitou perante o E. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca e respectivo Cartório do 3º Ofício Cível, como consta do mandado expedido em 8 de agosto de 2003, assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Cyntia Andraus Carretta, instruído, entre outras peças, com os memoriais descritivos, levantamento topográfico, e com a cópia da R. sentença proferida em 6 de junho de 2003/que, transitada em julgado em 9 de julho de 2003, acolheu o pedido formulado pelos autores.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO FLS. 423 – O imóvel constitui-se de uma gleba de terras situada no perímetro urbano, de grande dimensão, como descreve o registro imobiliário acima, localizando-se atrás do bairro Jardim Residencial Ipês, depois de um córrego existente na divisa entre essa área e o mencionado bairro, e seu acesso se dá por uma estrada de terra que fica defronte à rotatória localizada na Rodovia Constantine Peruche (SP-316) do lado oposto ao Autoposto Pontilhão. Na referida área não há benfeitorias, com exceção de uma casa bem antiga e em estado precário, não havendo infraestrutura aparente no local. A propriedade é remanescente de uma área maior, que foi desmembrada, conforme consta da própria matrícula, sendo que a outra parte foi loteada, sendo hoje o Jardim Ipês, e cuja área os executados também foram proprietários de uma parte no passado, segundo informações do executado Vladimir Nardini.

AVALIAÇÃO DOS 33,3333% DO BEM: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em fevereiro de 2020 – a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 38.590 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Rio Claro/SP.
DEPOSITÁRIO: VLADIMIR NARDINI, CPF/MF 199.681.598-91.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA de 33,3333%** do processo em epígrafe, fls. 273 devidamente averbado na AV.06. Conforme petição de fls. 508, não constam débitos em relação ao imóvel até agosto de 2022. 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. A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado NARDINI PISOS E REVESTIMENTOS LTDA., CNPJ/MF 03.054.730/0001-63.

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\$ 1.295.633,56 – fls. 482, em maio/2022.

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, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

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.

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 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 da 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, 26 de junho de 2023.

Dr. CLAUDIO LUIS PAVAO
Juiz de Direito

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754