



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA CÍVEL - FORO DE BAURU

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PAGANI & PAGANI MOTOCICLETAS LTDA. ME. (CNPJ/MF nº 12.344.934/0001-20)**, na pessoa de seu sócio/representante **FABIAN AUGUSTO FILOMENO PAGANI (CPF/MF nº 137.252.298-05)**; **LUIZ CARLOS PAGANI JÚNIOR (CPF/MF nº 140.840.821-04)**, e seu cônjuge se casado for, bem como dos terceiros interessados: **ANTONIO FAUSTO SAMADELO (CPF/MF nº 037.157.158/80)**, **PAULO AUGUSTO DOS REIS SAMADELO (CPF/MF nº 226.110.278-03)**, **CAROLINA DOS REIS SAMADELO (CPF/MF nº 393.106.018-76)** e dos credores **JOÃO PASCUTTI (CPF/MF nº 859.551.687-20)**, **FÁTIMA APARECIDA DE SOUZA LARAN-GEIRO PASCUTTI (CPF/MF nº 809.835.148-60)**, **KARINE PEREIRA SIMÕES (CPF/MF nº 255.880.578-99)** e **PEDRO DAVID PAGAN BASSINELLO (CPF/MF nº 366.772.428-46)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. João Augusto Garcia, da 5ª Vara Cível – Foro de Bauru, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 os autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c com Rescisão Contratual e Cobrança de Aluguéis e Encargos Locatícios e Pedido de Tutela Antecipada, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CIRO GALLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI (CNPJ/MF nº 15.196.714/0001-94)** em face de **PAGANI & PAGANI MOTOCICLETAS LTDA. ME (CNPJ/MF nº 12.344.934/0001-20)** e **LUIZ CARLOS PAGANI JÚNIOR (CPF/MF nº 140.840.821-04)**, nos autos do **Processo nº 1021634-94.2015.8.26.0071**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Dr. Bernadino Tranches, nº 2-16, Lote G, Quadra 13-A, Jardim Cruzeiro do Sul, Bauru/SP – CEP: 17030-430 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 168,18m² de área construída e 256,75m² de área total do terreno, sob o lote G, da quadra 13-A, do Jardim Cruzeiro do Sul, Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal, sob nº 3/1042/22, com 256,75 metros quadrados, medindo 13 metros de frente e de fundos, por 19,75 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Rua Bernadino Tranches, quarteirão 2, lado par, distante 13,00 metros da esquina da Rua Minas Gerais; de um lado com o lote F; de outro com o lote H; e nos fundos com o lote J.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			31.042.022	
Matrícula Imobiliária nº			15.237	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru – São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 19	05/02/2018	Penhora	Proc. nº 0001106-81.2000.8.26.0071	João Pascutti e outra
Av. 20	28/01/2019	Penhora	Proc. nº 0103200-73.1998.5.15.0091	Karine Pereira Simões
Av. 22	30/07/2019	Penhora	Proc. nº 1014982-27.2016.8.26.0071	Pedro David Pagan Bassinello
Av. 23	19/02/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1021634-94.2015.8.26.0071	Ciro Galli Empreendimentos Imobiliários – Eireli



OBS 01: O imóvel objeto do leilão possui 168,18m² de área construída, distribuída nas seguintes dependências: abrigo para autos, sala de estar, sala de jantar, hall de circulação, 01 (um) dormitório com banheiro privativo, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, copa e cozinha. O imóvel possui ainda edícula, com área de serviço (Fls. 459/485).

OBS 02: O executado, Sr. Luiz Carlos Pagani Junior, adquiriu 50% do imóvel supramencionado por meio de Ação de Execução de Título Extrajudicial – Prestação de Serviços, processo nº 0013500-23.2000.8.26.0071, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, cujo Auto de Adjudicação foi homologado por r. sentença proferida em 05.12.2013, e já houve o Registro nº 16 pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru – São Paulo.

OBS 03: Foi deferida a penhora de 50% do imóvel, conforme Termo de Penhora às fls. 438, no entanto será realizado o leilão do imóvel em sua integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 242.317,84 (Abr/2022 - Fls. 688/691).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 252.885,52 (Abr/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 270.736,00 (Jan/2022 – fls. 594).

02 - A 1ª praça terá início em **02 de junho de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 05 de junho de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de junho de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de junho de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 891, parágrafo único, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob



pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de abril de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. JOAO AUGUSTO GARCIA
JUIZ DE DIREITO