

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

PRAZO: A PARTIR DO DIA 24 DE JUNHO DE 2025 ÀS 17:00H - prazo de 120 dias para apresentação de propostas.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia **22/10/2025 às 17:00h**, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em trâmite perante a Vara do Trabalho de São Sebastião/SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro Oficial credenciado perante o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO, Sra. **SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS - CRECI-SP 226-575-F**, através do e-mail: contato@valeroleiloes.com.br, com cópia para juridico@valeroleiloes.com.br. O valor da última proposta recebida será disponibilizado no portal www.valeroleiloes.com.br.

PROCESSO: 0095100-05.1999.5.15.012 – Vara do Trabalho de São Sebastião/SP. **EXEQUENTES:** Rosangela Rodrigues da Silva (CPF nº 265.761.078.11) e Luzia Lopes dos Santos Ribeiro (CPF nº 496.847.015.00); **EXECUTADOS:** Maria Izabel San'ana Pagani - Me (CNPJ nº 00.164.158/0001-05) e Maria Izabel Santanna Pagani (CPF nº 700.519.768.20) **INTERESSADOS:** Luiz Carlos Pagani Junior (CPF nº 140.840.821.04); Fabiana Pagani (CPF nº 294.888.278.82); Roberta Pagani (CPF nº 314.830.558-25) e Fabian Augusto Filomeno Pagani (CPF nº 137.252.298-05)..

DO BEM: Dois Terrenos De Forma Conjunta; a) Terreno, sem benfeitorias, situado no lado ímpar do quarteirão 01 da Rua V (cinco), distante 133,22 metros da esquina da Radial I, correspondente ao lote número 32, da quadra número 5, do loteamento denominado “NOVO JARDIM PAGANI”, nesta cidade de Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 004/0808/032, com área de 360,00 metros quadrados, medindo 12 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, e confrontando pela frente com a referida Rua V (cinco); de um lado com o lote 31; de outro lado com o lote 33; e nos fundos com o lote 13. b) Terreno, sem benfeitorias, situado no lado ímpar do quarteirão 01 da Rua V (cinco), distante 145,22 metros da esquina da Radial I, correspondente ao lote 33 da quadra 05, do loteamento denominado “NOVO JARDIM PAGANI”, nesta cidade de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 004/0808/033, com área de 360,00 metros quadrados, medindo 12 metros de frente e de fundo, por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, e confrontando pela frente com a referida Rua V (cinco); de um lado com o lote 34; de outro lado com o lote 32; e nos fundos com o lote 12.

Observação: Os terrenos estão murados na frente e na lateral direita, de quem da via pública olha para os imóveis, com entrada pelo interior do imóvel de residência sob nº 1-41 da Rua Mário Manoel Sales Algodoal (tais imóveis servem como área de lazer para tal residência de no 1-41). Ambos os terrenos possuem benfeitorias, consistentes em canil; dois banheiros; churrasqueira com balcão; espaço destinado a horta; e piscina, cujo estado de conservação aparentemente se mantém bem semelhante ao que estava por ocasião de diligência anterior. Observação: aparentemente não é viável fisicamente a divisão física, tendo em vista que as benfeitorias estão construídas sobre os dois terrenos e eventual edificação de muro entre os lotes poderá afetar as benfeitorias, de forma que, salvo melhor Juízo, recomenda-se que os imóveis sejam leiloados e arrematados conjuntamente.

Cadastro Municipal:004/0808/032 - Matrícula 62.259 do 2º CRI de Bauru/SP.

Cadastro Municipal:004/0808/033 - Matrícula 62.260 do 2º CRI de Bauru/SP.

Localização: RUA MÁRIO MANOEL SALES ALGODOAL, 1-41- Novo Jardim Pagani- Bauru – SP CEP 17024-240.

Débitos tributários: R\$ 48.888,03 (quarenta e oito mil oitocentos e oitenta e oito reais e três centavos) sendo o valor de R\$ 27.611,78 (vinte e sete mil seiscentos e onze reais, setenta e oito centavos) referente à matrícula 62.260 e o valor de R\$ 21.276,25 (vinte um mil, duzentos e setenta e seis reais, vinte e cinco centavos) referente à matrícula 62.259, de acordo com a consulta no portal da Prefeitura Municipal de Bauru/SP em 01 de julho de 2025.

Débito exequendo: R\$60.746,21 (sessenta mil setecentos e quarenta e seis reais e vinte e um centavos) de acordo com a planilha de cálculos juntada às fls. 229/230, para jul/2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais) em janeiro/2025.

ÔNUS: R.03- Hipoteca em favor de NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A. **Av.4 (Penhora exequenda); Av.5 (Indisponibilidade)** Processo nº 017.100.11.1995.15.0121 do Tribunal Superior do Trabalho/SP; **Av.6 (indisponibilidade)** Processo nº 009510005.1999.5.15.0121 do Tribunal Superior do Trabalho/SP; **Av.7 (Indisponibilidade)** Processo nº 009510005.1999.5.15.0121 do Tribunal Superior do Trabalho/SP e **Av.8 (Cancelamento da Indisponibilidade Constantes na Av.7).**

REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO NA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E DISPOSIÇÕES GERAIS:

1 - PRAZO:

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio da CORRETORA Sra. SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS - CRECI-SP 226-575-F não deverá exceder o prazo de 120 dias a contar da ciência do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2 - VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DE VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de **70% (setenta por cento)**, correspondente ao valor de **R\$ 434.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro mil reais)**.

3 - DA COMISSÃO DA CORRETORA:

A comissão de **5% (cinco por cento)** devida a Corretora nomeada, calculada sobre o valor da alienação levada a cabo pela Corretora nomeada, a cargo do proponente adquirente.

4 – ACORDO, REMIÇÃO OU PAGAMENTO DE DÍVIDA:

A comissão será devida no mesmo percentual (5%) se a alienação for obstada por remição ou acordo celebrado dentro do prazo fixado para a venda, nos termos do Art. 6º, §1º, do Provimento GP-CR 4/2014 do TRT da 15ª Região, a cargo do executado ou remitente.

5 - TRIBUTOS:

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos às taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como na forma do Art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho.

6 - PRAZO DO PROCEDIMENTO:

Defiro ao leiloeiro nomeado o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos para a alienação dos bens, podendo ser prorrogável, excepcionalmente, a seu requerimento e a critério do Juízo. As propostas deverão ser encaminhadas diretamente a corretora a partir da data de publicação do edital - data esta em que o procedimento ter-se-á por aberto, até o dia 22/10/2025, às 17h00 - horário de Brasília (data e horário de seu encerramento), através, preferencialmente, do site www.valeroleiloes.com.br, dos e-mails: contato@valeroleiloes.com.br e dos fones (11) 3003-0321. Eventuais propostas que forem apresentadas diretamente ao processo não serão conhecidas.

7 - DA FORMA DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação da homologação da proposta vencedora.
- b) À PRAZO, com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o restante em até 06 (SEIS) parcelas mensais fixas e consecutivas, sempre por meio de depósito judicial. Nesta hipótese, o bem ficará gravado com hipoteca judiciária até o pagamento integral do preço, sobre cujas parcelas haverá incidência de atualização monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou Taxa Referencial desde a primeira parcela; havendo mora, incidirá multa de 10% (dez por cento)

sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (CPC, art. 895, §4º), em benefício dos credores; e no caso de inadimplência, que se caracterizará após 30 dias do vencimento de parcela não paga, a alienação será desfeita e as parcelas pagas não serão devolvidas, ficando em proveito da execução.

8- DO DEFERIMENTO DA ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

9 - DISPOSIÇÕES FINAIS:

Deverá constar nas propostas, em arquivos digitalizados com imagens legíveis, para fins de cadastro pela Corretora, cláusula específica de que o licitante está prestando as informações com veracidade, na forma da lei, sob pena de caracterização de crime, valendo o simples recebimento do e-mail como prova para este fim. Os seguintes documentos deverão integrar as propostas:

- A. Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- B. Cadastro de pessoa física (CPF);
- C. Comprovante de estado civil;
- D. Comprovante de residência em nome do interessado e;
- E. Contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

Alternativamente, os citados documentos, em cópias autenticadas, poderão ser encaminhados no endereço físico informado pelo corretor e constante em seu site eletrônico. A maior proposta recebida durante o período estipulado para venda dos bens ficará visível no portal www.valeroleiloes.com.br a fim de que qualquer outro interessado possa suplantá-la, no prazo retro estabelecido.

No dia 22/10/2025, após o horário estipulado (17h00 – horário de Brasília), a Corretora nomeada deverá reduzir a termo todas as propostas e apontar a melhor (observando as condições a seguir descritas), lavrando, enfim, o respectivo Auto Positivo de Alienação por Iniciativa Particular, para oportuna ratificação pelo Juízo, apondo sua assinatura digital na condição de representante do(s) proponente(s) e dando por encerrado o ato.

A proposta de maior valor dentre as que atingirem o valor mínimo estabelecido pelo Juízo será aceita. Sendo do mesmo valor, a proposta à vista sempre prevalecerá em face daquela feita para pagamento em prestações. Dentre as propostas parceladas, prevalecerá aquela de maior valor e, dentre as de idêntico preço, aquela que contemple o menor número de parcelas. A apresentação de qualquer proposta implicará declaração tácita de que o licitante está ciente das

regras da alienação por iniciativa particular ora estampada e das penalidades a que se sujeita em caso de descumprimento.

A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem satisfeitas as condições exigidas pelo Juízo; se o proponente provar, nos 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 prévia de notificação da alienação ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que se não seja de qualquer modo parte na execução.

Trata-se de aquisição originária da propriedade, em que é entregue ao arrematante/alienante o bem livre e desembaraçado de ônus.

Dívidas condominiais não de ser cobradas em face do antigo proprietário do imóvel e não do arrematante/alienante, inexistindo, pois, responsabilidade, por parte do adquirente do bem, pelo pagamento de dívida dessa natureza.

São Sebastião/SP, 23 de julho de 25.

DEBORA WUST DE PROENÇA
Juíza do Trabalho Titular

SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS
CRECI/SP nº 226575