

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE** de bens imóveis e para intimação dos executados **RENATO BALDELLAS NISPEQUE** (CPF: 351.460.308-12), **VERISSIMO NISPEQUE** (CPF: 538.675.808-04), coproprietário(a) **ADRIANA MARIA SANT'ANA BALDELLAS** (CPF: 063.253.998-46), **ARMANDO BALDELLAS JUNIOR casado com MARIA LUCIA CANDIDO BALDELLAS** (CPF: 960.412.938-49), **AMANDA BALDELLA NISPEQUE** (CPF: 226.995.068-26), usufrutuário(a) **ANTONIA SANT'ANA BALDELLAS** (CPF: 301.676.058-44), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1013214-61.2019.8.26.0071**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP**, requerida por **FERNANDO SCARABELLO JUNIOR** (Sem Qualificação).

O(A) Dr(a). ANDRE LUIS BICALHO BUCHIGNANI, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;

**LOTE 001 - NUA-PROPRIEDADE** - Nua Propriedade do imóvel denominado São Sebastião, situado na Fazenda Pederneiras, neste distrito, município e Comarca, com a área de 02 (dois) alqueires paulistas de terras, equivalentes a 4, 84 hectares, confrontando com o leito da Cia. Paulista de Estradas de Ferro, herdeiros de Pedro Jacinto e João Fornazari, contendo as benfeitorias de uma casa de tijolos, coberta com telhas, com 8 cômodos; uma casa de tijolos, com piso assoalhado, para empregado, com 5 cômodos; 5(cinco) ranchos galinheiros, sendo que 3 (três) medem 80x10 metros e 2 (dois) medem 50x10 metros, de tijolos, coberto de telhas; uma fábrica de rações, de tijolos, coberto de telhas, com maquinário completo; um chiqueiro para suínos, de tijolos, coberto de telhas, um poço semi-arteziano, com instalação de água e instalação de luz e força com transformador e pertences. Dito imóvel se acha cadastrado no INCRA, sob o nº 622 125 004 316(1), com os seguintes dados: área total: 4,8 área explorada: 4,8 área explotável; 4,8. módulo: 8,3 -nº de módulos: 0,58 -fração mínima parcelamento : 4,8 **Contribuinte nº . Matrícula nº 515 do 1ª CRI de Pederneiras/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 515, conforme **Av. 36(09/01/2007)**, INCRA nº 622 125 004 316 1. **R.37(09/01/2007)**, Proprietários da Nua propriedade Adriana Maria Sant Ana Baldellas, Armando Baldellas Junior casado com Maria Lucia Candido Baldellas, Renato Baldellas Nispeque e Amanda Baldella Nispeque, na proporção de 33,3333% para Adriana; 33,3333% para Arnaldo e sua Mulher Maria Lucia e 16,6666% para cada um dos netos Renato e Amanda. **R.38(09/01/2007)**, Usufruto Vitalício para Armando Baldellas e sua mulher Antonia Sant'anna Baldellas. **Av.39(10/10/2007)**, Usufrutuário Armando Baldellas faleceu em 27.08.2007. **Av.40(20/08/2020)**, Penhora exequenda da parte ideal correspondente a 16,66666% do imóvel pertencente a Renato Baldellas Nispeque. **Av.41(04/04/2022)**, Penhora exequenda do imóvel.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.054.168,38 (fevereiro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - NUA-PROPRIEDADE** -Nua Propriedade de uma casa construída de tijolos e coberta de telhas, com cinco (5) cômodos, edificada para dentro do alinhamento, situada nesta cidade e Comarca de Pederneiras, à rua 7 de Setembro nº5-54(atualmente nº 0-161), e o seu respectivo terreno que mede 16,30(dezesseis metros e trinta centímetros) de frente, por 45,20(quarenta e cinco metros e vinte centímetros) da frente aos fundos, tendo as seguintes confrontações: por um lado com Ermelindo Cristianini; por outro lado com Décio Dáraio e Armando Bardelas pelos fundos com Armando Bardelas, ou sucessores: e pela frente com a já mencionada rua 7 de Setembro. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 2.808 do 1ª CRI de Pederneiras/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 2808, conforme **Av.9(03/09/20070)**, numeração predial recebeu o nº 0-161. **R.10(03/09/2007)**, Proprietários da Nua propriedade Adriana Maria Sant'Ana Baldellas, Renato Baldellas Nispeque e Amanda Baldella Nispeque, na proporção de 50% para Adriana; e 25% para cada um dos netos Renato e Amanda. **R.11(03/09/2007)**, Usufruto Vitalício para Armando Baldellas e sua mulher Antonia Sant'anna Baldellas. **R.12(10/10/2007)**, Usufrutuário Armando

Baldellas faleceu em 27.08.2007. **Av.13(20/08/2020)**, Penhora exequenda da parte ideal correspondente a 25% do imóvel pertencente a Renato Baldellas Nispeque. **Av.14(04/04/2022)**, Penhora Exequenda do imóvel.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$295.167,13 (fevereiro/2024).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.349.335,51 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 193.943,56 (junho/2020).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/04/2024 às 10h40min, e termina em 02/05/2024 às 10h40min; 2ª Praça começa em 02/05/2024 às 10h41min, e termina em 22/05/2024 às 10h40min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **91,67%** do valor da avaliação referente ao **LOTE 001** e **87,50%** do valor da avaliação referente ao **LOTE 002** (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados RENATO BALDELLAS NISPEQUE, VERISSIMO NISPEQUE, coproprietário(a) ADRIANA MARIA SANT'ANA BALDELLAS, ARMANDO BALDELLAS JUNIOR CASADO COM MARIA LUCIA CANDIDO BALDELLAS, AMANDA BALDELLA NISPEQUE, usufrutuário(a) ANTONIA SANT'ANA BALDELLAS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/06/2020, 22/06/2020 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bauru, 27 de fevereiro de 2024

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

ANDRE LUIS BICALHO BUCHIGNANI  
JUIZ(A) DE DIREIT