

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **PEDRO BALADI** (CPF: 859.275.208-63), **NICOLAU BALADI FALECIDO**, por seus herdeiros **JULIANA CURY BALADI CASTANHEIRA DE CARVALHO** (CPF: 368.572.058-92), **NICOLAU BALADI FALECIDO**, por seus herdeiros **FERES BALADI NETO** (CPF: 394.865.528-60), **CIBELE NEME CURY BALADI** (CPF: 085.469.648-23), **FABIO BALADI** (CPF: 077.026.438-70), **MARINA GAZZANO BALADI** (CPF: 003.828.238-00), **CARLA BALADI CHOHFI** (CPF: 092.632.118-84), **RUBENS CHOHFI JUNIOR** (CPF: 066.043.718-08), coproprietária **REGINA HELENA RIZZI BALADI OU REGINA HELENA RIZZI** (CPF: 859.275.208-63), credores **BANCO SANTANDER(BRASIL) S.A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS DANIELE** (CNPJ: 11.491.061/0001-15), **FREIRE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ: 44.237.212/0001-62), **BANCO SAFRA S.A.** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), **FERNANDO RIBEIRO** (CPF: 274.306.998-80), **ITAU UNIBANCO S.A.** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO** (CNPJ: 13.098.860/0001-51), **ADENILSON BARBOSA DOS REIS** (CPF: 279.699.568-23), terceiro interessado **ALINE NEME BALADI CONJUGE DE PEDRO BALADI** (CPF: 260.848.608-85), **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JUNDIAI** (CNPJ: 45.780.103/0001-50), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS, **Processo nº 1103436-56.2017.8.26.0100**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S.A.** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. Diego Mathias Marcussi, MM. Juiz 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Imóvel: Cadastro PM nº 69.047.006-3, UM LOTE DE TERRENO, urbano, (VIDE BENFEITORIAS EM CONJUNTO), constituído pelo lote nº 06, do loteamento denominado "CHÁCARAS DE RECREIO LAGOA DOS PATOS", no lugar denominado "TIJUCO PRETO", nesta cidade e comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com a área de 5.161,50 m², medindo 43,50 m de frente para a Estrada Municipal; de um lado confronta com o Sistema de Recreio, mede 115,00 m; de outro lado, onde confina com o lote 07, mede 114,40 m; e nos fundos, onde confina com o Sistema de Recreio, mede 45,00 m. **Contribuinte nº 69.047.0063. Matrícula nº 42.272 do 2º CRI de Jundiaí/SP.**

ÔNUS: Constan Matrícula nº 42272, conforme **R.01(16/01/1985)**, Proprietários: PEDRO BALADI casado sob o regime da comunhão parcial de bens com REGINA HELENA RIZZI BALADI, **Av.02(09/08/2018)**, penhora registrada na matrícula, Penhora da metade ideal em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S.A, Processo nº 1114516-17.2017.8.26.0100, 24ª VC/SP, **Av.03(03/04/2018)**, , Ação de Execução em favor de FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS DANIELE, Processo nº 1091601-37.2018.8.26.0100, 12ª VC/Central, **Av.04(22/01/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS DANIELE, Processo nº 1091601-37.2018.8.26.0100, 12ª VC/Central, **Av.05(28/05/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de FREIRE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, Processo nº 1123159-61.2017.8.26.0100, 9ª VC/Central, **Av.06(05/08/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1000004-93.2019.5.02.0027, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.07(17/09/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora da metade ideal em favor de BANCO SAFRA S.A, Processo nº 1017570-77.2017.8.26.0004, 4ª VC/Lapa, **Av.08(01/08/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.09(04/08/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de FERNANDO RIBEIRO, Processo nº 1000067-57.2015.5.02.0028, 28ª VT/SP, **Av.10(06/10/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de ITAU UNIBANCO S.A, Processo nº 1100580-22.2017.8.26.0100, 15ª VC/Central, **Av.11(10/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1001307-63.2016.5.02.0055, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.12923/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1001598-84.2018.5.02.0090, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.13(23/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO

BALADI, Processo nº 1000004-93.2019.5.02.0027, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.14(23/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI,.

OBS: Número do Contribuinte: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

LOTE 002 - Imóvel: Cadastro PM nº 69.047.007-1, UM LOTE DE TERRENO, urbano, (VIDE BENFEITORIAS EM CONJUNTO), constituído pelo lote nº 07, do loteamento denominado "CHÁCARAS DE RECREIO LAGOA DOS PATOS", no lugar denominado "TIJUCO PRETO", nesta cidade e comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com a área de 5.134,27 m², medindo 45,00 m de frente para a Estrada Municipal; de um lado confronta de um lado com o lote nº06, onde mede 114,40m; de outro lado com o lote 08, onde mede 113,79m, e nos fundos onde confronta com o Sistema de Recreio, mede 45,01 m. **Contribuinte nº 69.047.0071. Matrícula nº 42.273 do 2º CRI de Jundiaí/SP.**

ÔNUS: Constan Matrícula nº 42273, conforme **R.02(23/10/1987)**, , Proprietários: PEDRO BALADI casado sob o regime da comunhão parcial de bens com REGINA HELENA RIZZI BALADI, **Av.03(09/08/2018)**, penhora registrada na matrícula, Penhora da metade ideal em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S.A, Processo nº 1114516-17.2017.8.26.0100, 24ª VC/SP, **Av.04(03/04/2018)**, , Ação de Execução em favor de FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS DANIELE, Processo nº 1091601-37.2018.8.26.0100, 12ª VC/Central, **Av.05(11/03/2019)**, penhora registrada na matrícula, Penhora da metade ideal em favor de GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO, Processo nº 1061287-11.2018.8.26.0100, 2ª VC/Central, **Av.06(22/01/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS DANIELE, Processo nº 1091601-37.2018.8.26.0100, 12ª VC/Central, **Av.07(28/05/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de FREIRE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, Processo nº 1123159-61.2017.8.26.0100, 9ª VC/Central, **Av.08(05/08/2020)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1000004-93.2019.5.02.0027, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.09(17/09/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora da metade ideal em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 1017570-77.2017.8.26.0004, 4ªVC/Lapa, **Av.10(01/08/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.11(04/08/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor Fernando Ribeiro, Processo nº 1000067-57.2015.5.02.0028, 28ª VC/Central, **Av.12(06/10/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do BANCO ITAU S.A, Processo nº 1100580-22.2017.8.26.0100, 15ª VC/Central, **Av.13(04/06/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora da metade ideal em favor de ADENILSON BARBOSA DOS REIS, Processo nº 1000196-82.2018.5.02.0052, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.14(10/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1001307-63.2016.5.02.0055, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.15(23/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1001598-84.2018.5.02.0090, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.16(23/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1000004-93.2019.5.02.0027, TRT 2ª REGIÃO/SP, **Av.17(23/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Indisponibilidade dos bens de PEDRO BALADI, Processo nº 1000430-62.2018.5.02.0085, TRT 2ª REGIÃO/SP,.

OBS: Número do Contribuinte: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a desatualização do contribuinte junto à matrícula.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

BENFEITORIAS EM CONJUNTO:

Conforme laudo de avaliação de fls, 3088 e seguintes.

Os imóveis Lote 001 e 002 não possuem divisas internas, tornando-os indistinguíveis e inseparáveis entre si.

Há benfeitorias em conjunto nos dois lotes, as saber: Encontram-se erigidas 3 edificações residenciais e 1 edificação de lazer, CASA 01 -595,00M²; CASA 02 -135,00M²; CASA 03 -156,00M² e PISCINA 38,48M².

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.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.854.941,22 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 18.505.622,78 (junho/2022 – Fls. 2566).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/08/2026 às 11h50min, e termina em 13/08/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 13/08/2026 às 11h51min, e termina em 02/09/2026 às 11h50min.

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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados PEDRO BALADI, NICOLAU BALADI FALECIDO, POR SEUS HERDEIROS JULIANA CURY BALADI CASTANHEIRA DE CARVALHO, NICOLAU BALADI FALECIDO, POR SEUS HERDEIROS FERES BALADI NETO, CIBELE NEME CURY BALADI, FABIO BALADI, MARINA GAZZANO BALADI, CARLA BALADI CHOHI, RUBENS CHOHI JUNIOR, coproprietário REGINA HELENA RIZZI BALADI OU REGINA HELENA RIZZI, bem como os credores BANCO SANTANDER(BRASIL) S.A, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS DANIELE, FREIRE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, BANCO SAFRA S.A., FERNANDO RIBEIRO, ITAU UNIBANCO S.A., GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO, ADENILSON BARBOSA DOS REIS, terceiro(a) interessado ALINE NEME BALADI CONJUGE DE PEDRO BALADI, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAI, e demais interessados,

INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 11/05/2020, 11/05/2020 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 26 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

DIEGO MATHIAS MARCUSSI
JUIZ DE DIREITO