



1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **RETAC RECUPERADORA DE TAMBORES CONFIANÇA LTDA (CNPJ/MF Nº 60.444.684/0001-42)**, **PASQUALE PEDOTE (CPF/MF Nº 406.394.608-87)** e seu cônjuge **NANCI LUZIA GENARO PEDOTE (CPF/MF Nº 221.364.738-08)**, **VITO PEDOTE (CPF/MF Nº 528.521.808-04)**, e seu cônjuge **CLARA MARIA COLDESINA PEDOTE (CPF/MF Nº 499.517.858-91)**, **FRANCISCO PEDOTTI (CPF/MF Nº 944.985.638-91)** e seu cônjuge **CLEUSA FERNANDES CASSETTI (CPF/MF Nº 044.275.258-06)**; bem como os terceiros interessados: **VITO PEDOTE (HOMÔNIMO - CPF/MF Nº 097.620.198-49)**, **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)** e **MUNICÍPIO DE PERUÍBE (CNPJ/MF Nº 46.578.514/0001-20)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Silva e Souza, da 1ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro, 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 Renovatória de Locação em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ESPÓLIO DE MARIA DA APPARECIDA LIMA** na pessoa de seu inventariante: **JOSÉ DELLA ROSA JÚNIOR (CPF/MF Nº 413.249.278-87)** em face de **RETAC RECUPERADORA DE TAMBORES CONFIANÇA LTDA (CNPJ/MF Nº 60.444.684/0001-42)**, **PASQUALE PEDOTE (CPF/MF Nº 406.394.608-87)**, **VITO PEDOTE (CPF/MF Nº 528.521.808-04)** e **FRANCISCO PEDOTTI (CPF/MF Nº 944.985.638-91)**, nos autos do **Processo nº 0025687-17.2016.8.26.0002** (Processo Principal nº 0140714-63.2007.8.26.0002), e foi designada a venda dos bens descritos 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Irmã Maria Lourença, Lote 07, Quadra 06, Jardim Shangrilá, São Paulo/SP, CEP: 04852-012 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno com 880m² de área total, situado na Rua Irmã Maria Lourença (antiga Rua Paulo Curcino de Moura), consistente no lote nº 07 da quadra nº 06, do loteamento denominado Shangrilá, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, tendo 880m² de área total, medindo 15m de frente, por 47,40m do lado direito, onde confronta com o lote nº 06, 49m pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 08, de forma irregular, medindo na linha dos fundos a largura de 24m, onde confronta com a represa.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	174.019.0007-5	
Matrícula Imobiliária nº	311.429	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 07	07/11/2007	Caução	-	Espólio de Maria da Aparecida Lima
Av. 08	12/08/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0025687-17.2016.8.26.0002	Espólio de Maria da Aparecida Lima

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 470.739,73 (Jan/2022 - Fls. 1468/1473 – Homologação às Fls. 1502).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 529.676,80 (Jun/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Carlos Gentile de Melo, Lote 2-C, Quadra 8, Sete Praias, São Paulo/SP - CEP 04477-225 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno com 293,75m² de área total, situado à Travessa 15, lote 2-C da Quadra 8, Bairro Sete Praias, 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 10m de frente, da frente aos fundos, visto da Travessa mede 29,30m do lado direito e, 29,45m do lado esquerdo, tendo nos fundos 10m, tendo área total de 293,75m², confinando do lado direito com o lote 22, do lado esquerdo com o lote 2-B e nos fundos com o lote 1.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	161.118.0012-3	
Matrícula Imobiliária nº	110.614	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	07/08/2007	Caução	-	Espólio de Maria da Aparecida Lima
Av. 06	12/08/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0025687- 17.2016.8.26.0002	Espólio de Maria da Aparecida Lima

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 387.100,00 (Jan/2022 – Fls. 1457/1461 – Homologação às Fls. 1502).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 435.565,34 (Jun/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua 11, Estância Balneária Garça Vermelha, Lote 23, Quadra 32, Peruíbe/SP, CEP: 11750-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno nº 23 da quadra 32, com 500m² de área total, localizado na Estância Balneária Garça Vermelha, 1º Gleba, no município de Peruíbe, medindo 10m de frente para Rua 11, por 50m da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 22, do outro lado com o lote 24, e nos fundos com o lote 08, tendo área total de 500m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	2.1.089.0405.001.801	
Matrícula Imobiliária nº	6.597	Registro de Imóveis de Peruíbe

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
----------	------	-----	---------------------	----------





Av. 04	17/09/2007	Caução	-		Espólio de Maria da Aparecida Lima
Av. 06	27/08/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0025687-17.2016.8.26.0002		Espólio de Maria da Aparecida Lima

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 54.806,51 (Jan/2022 – Avaliação às Fls. 1436/1439 – Homologação às Fls. 1502).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 61.668,34 (Jun/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES

OBS. 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS. 02: Às Fls. 1052 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 97.033,68 (Nov/2020) em favor de Vito Pedotti (Homônimo – CPF/MF Nº 097.620.198-49).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.016.834,44 (Fev/2023 – Fls. 1616/1619).

02 – DATAS: A Praça Única terá início no dia **02 de agosto de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 29 de agosto de 2024 às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** ao valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **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 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).





06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.





13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 17 de junho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME SILVA E SOUZA
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

