



1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

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 se casado for, **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)**, **NANCI LUZIA GENARO PEDOTE (CPF/MF Nº 221.364.738-08)**, **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. Filipe Mascarenhas Tavares, da 1ª Vara Cível – Foro de 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 APARECIDA LIMA** representada neste ato por **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)**, **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 – IMÓVEIS

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Carlos Gentile de Melo, Lote 2-B, Quadra 8 – Sete Praias, São Paulo/SP - CEP 04477-225. - **Descrição do Imóvel:** Terreno situado na Rua Carlos Gentile de Melo, S/N, Lote 2-B, da Quadra 8, bairro Sete Praias, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 10 metros de frente, da frente aos fundos, visto da rua mede 29,45 metros do lado direito e 29,60 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos 10 metros, com a área total de 296m², confinando do lado direito com o lote 2-C, do lado esquerdo com o lote 2-A e nos fundos com o lote 1.

Dados do Imóvel					
Inscrição Municipal nº		161.118.0011-5			
Matrícula Imobiliária nº		110.613		11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 05	07/08/2007	Caução	-		RETAC – Recuperadora de Tambores Confiança LTDA
Av. 06	20/07/2021	Penhora quenda	Exe-	Proc. nº 0025687-17.2016.8.26.0002	Espólio de Maria da Aparecida Lima

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 62.552,49 (Jan/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 1445-1449 – Homologação às fls. 1502).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 67.867,83 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são 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:** Terreno situado à Rua Carlos Gentile de Melo, lote 2-C da quadra 8, Bairro da Sete Praias, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 10 metros de frente, da frente aos fundos, visto da Travessa mede 29,30 metros do lado direito, e, 29,45 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos 10 metros, com a área total de 294m², 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		Beneficiário / Observações
Av. 05	07/08/2007	Caução	-		RETAC – Recuperadora de Tambores Confiança LTDA
Av. 06	20/07/2021	Penhora quenda	Exe-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 – Laudo de Avaliação às fls. 1457/1461 – Homologação às fls. 1502).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 419.993,44 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 03 - Localização do Imóvel: Rua Irmã Maria Lourença, Lote 7, Quadra 6 – Jardim Shangrilá, São Paulo/SP - CEP 04852-012. - **Descrição do Imóvel:** Terreno situado na Rua Maria Irmã Lourenço, consistente do lote nº 07 da quadra nº 06, do loteamento denominado Jardim Shangrilá, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com 880m² de área total, medindo 15,00 metros de frente, por 47,40 metros do lado direito, onde confronta com o lote nº 06, 49,00 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 08, de forma irregular, medindo linha dos fundos a largura de 24,00 metros 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		Beneficiário / Observações
Av. 07	07/11/2007	Caução	-		RETAC – Recuperadora de Tambores Confiança LTDA
Av. 08	20/07/2021	Penhora quenda	Exe-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 – Laudo de Avaliação às fls. 1468/1473 – Homologação às fls. 1502).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 510.740,38 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 04 - Localização do Imóvel: Rua 11, Estância Balneária Garça Vermelha - Lote 23, Quadra 32 – Peruíbe/SP - CEP 11750-000. - **Descrição do Imóvel:** O lote de terreno nº 23 da quadra 32, da Estância Balneária Garça Vermelha, 1ª Gleba, no município de Peruíbe-SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 11, por 50,00 metros 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, com a área total de 500,00m².

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		Beneficiário / Observações
Av. 04	17/09/2007	Caução	-		RETAC – Recuperadora de Tambores Confiança LTDA
Av. 06	27/08/2021	Penhora quenda	Exe- 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 – Laudo de Avaliação às fls. 1436-1439 – Homologação às fls. 1502).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 59.463,64 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO 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 Vito Pedotti (Homônimo – CPF/MF Nº 097.620.198-49).

Débito Exequendo: R\$ 3.016.834,44 (Fev/2023 – fls. 1616/1619).

02 - A Praça Única terá início em 11 de julho de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 03 de agosto de 2023, às 16 horas. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores ao do valor da avaliação. Lances abaixo do valor de avaliação serão submetidos a aprovação do MM. Juízo para concretização da arrematação, conforme Decisão de fls. 1589/1590 (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 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 843, artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º 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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 06 de junho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FILIPE MASCARENHAS TAVARES
JUIZ DE DIREITO