

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s): Os executados: RETAC - RECUPERADORA DE TAMBORES CONFIANÇA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 60.444.684/0001-42; FRANCISCO PEDOTTI, inscrito no CPF/MF sob o nº 944.985.638-91; PASQUALE PEDOTE, inscrito no CPF/MF sob o nº 406.394.608-87; VITO PEDOTE, inscrito no CPF/MF sob o nº 528.521.808-04; os credores hipotecários, fiscais e trabalhistas: Incluindo aqueles inscritos em registros oficiais e quaisquer outros que possam ter interesse no bem, em conformidade com o disposto no art. 908 do CPC; os cônjuges coproprietárias: NANCILUZIA GENARO PEDOTE, inscrita no CPF/MF sob o nº 221.364.738-08, CLARA MARIA COLDESINA PEDOTE, inscrita no CPF/MF sob o nº 499.517.858-91, CLEUSA FERNANDES CASSETTI PEDOTTI, inscrita no CPF/MF sob o nº 044.275.258-06; do terceiro interessado VITO PEDOTE (Homônimo), inscrito no CPF/MF sob o nº 097.620.198-49); da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO: Caso haja débitos tributários, conforme previsão no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN); o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame; a exequente: ESPÓLIO DE MARIA DA APPARECIDA LIMA, na pessoa de seu inventariante JOSÉ DELLA ROSA JÚNIOR, inscrito no CPF/MF sob o nº 413.249.278-87.

Processo nº: 0025687-17.2016.8.26.0002

O **EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, no uso de suas atribuições legais, **em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

GUSTAVO REIS

I. OBJETO DO LEILÃO

Nos termos do artigo 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Descrição: LOTE 01: Terreno situado à Travessa 15, lote 2-C da Quadra 8, Bairro do Remanso do Sítio Eldorado, 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, com a área de 293,75m², confinando do lado direito com o lote 22, do lado esquerdo com o lote 2-B e nos fundos o com o lote 1. Contribuinte 161.118.0012-3, objeto da Matrícula 110.614 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 1457/1461) o imóvel está localizado à Rua Carlos Gentile de Melo, Lote 2-C, quadra 8, Sete Praias - São Paulo/SP.

Av.5/110.614 - CAUÇÃO - Francisco Pedotti, assistido de sua mulher Cleusa Fernandes Casseti Pedotti, caucionou o imóvel para garantia das obrigações assumidas pela RETAC - Recuperadora de Tambores Confiança Ltda, perante a locadora Maria Aparecida Lima.

Av.6/110.614 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0025687-17.2016.8.26.0002 - 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, movida por Maria da Aparecida Lima em face de Pasquale Pedote e Francisco Pedotti.

Valor de avaliação: R\$ 387.100,00 (trezentos e oitenta e sete mil e cem reais) para janeiro de 2022.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 458.281,89 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, duzentos e oitenta e um reais e oitenta e nove centavos) para junho de 2025.

Valor no 2º Leilão (50%): R\$ 229.140,95 (duzentos e vinte e nove mil, cento e quarenta reais e noventa e cinco centavos).

Débitos de IPTU 2025: R\$ 257,32 (duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos) até 12 de junho de 2025.

Débitos Dívida Ativa: Não há até 12 de junho de 2025.

GUSTAVO REIS

LOTE 02: Terreno situado na Rua Paulo Curcino de Moura, consistente no lote nº 07 da quadra nº 06, do loteamento denominado Xangrilá, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 15,00m de frente, por 47,40m do lado direito, onde confronta com o lote nº 06, 49,00m pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 08, de forma irregular, medindo na linha dos fundos a largura de 24,00m, onde confronta com a Represa. Contribuinte 174.019.0007-5, objeto da Matrícula 311.429 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 1468/1473) o imóvel possui 880m² e está localizado à Rua Irmã Maria Lourença, lote 7, quadra 6, Jardim Shangrilá (Zona Sul) - São Paulo/SP.

Av.2/311.429 - Consta que a Rua Paulo Curcino de Moura, denomina-se atualmente Rua Irmã Maria Lourença.

Av.7/311.429 - CAUÇÃO - Os proprietários caucionaram o imóvel para garantia das obrigações assumidas pelo locatário RETAC - Recuperadora de Tambores Confiança Ltda, no contrato de locação no qual figura como locadora Maria Aparecida Lima.

Av.8/311.429 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0025687-17.2016.8.26.0002 - 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, movida por Maria da Aparecida Lima em face de Pasquale Pedote e Francisco Pedotti.

Valor de avaliação: R\$ 470.739,73 (quatrocentos e setenta mil, setecentos e trinta e nove reais e setenta e três centavos) para janeiro de 2022.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 557.301,71 (quinhentos e cinquenta e sete mil, trezentos e um reais e setenta e um centavos) para junho de 2025.

Valor no 2º Leilão (50%): R\$ 278.650,86 (duzentos e setenta e oito mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e seis centavos).

Débitos de IPTU/Dívida Ativa: Não há até 12 de junho de 2025.

GUSTAVO REIS

Débito Exequendo: R\$ 3.695.919,43 (três milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e três centavos) em junho de 2025.

Consta penhora no rosto dos autos, em favor de Vito Pedote (Homônimo - CPF/MF N° 097.620.198-49).

II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br, seguindo as seguintes datas oficiais:

1° Leilão: Data Oficial 07/08/2.025, às 14h20. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral das avaliações.

Caso não haja arrematação no 1° Leilão, inicia-se automaticamente o 2° Leilão.

2° Leilão: Data Oficial de encerramento: 27/08/2.025, às 14h20.

Serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5°, do art. 903 do CPC.

GUSTAVO REIS

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br;
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

V. PARCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO (Art. 895 do CPC)

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

Entrada mínima: O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da arrematação.

Parcelamento do saldo: O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e

GUSTAVO REIS

sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

Garantia:

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC;

Preferência de lance à vista:

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Lances parcelados não serão mais aceitos após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.bb

Inadimplência: O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

Lances: Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, paragrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

1. Comissão do Leiloeiro:

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

GUSTAVO REIS

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908 do Código de Processo Civil (CPC), considerando que a alienação em Público Leilão se trata aquisição originária, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *Propter Rem* ou tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Assim, eventuais ônus sobre o imóvel, que tenham como fato gerador, período anterior a data da arrematação, incluindo tributos (IPTU, Taxas, Multas, Dívida Ativa), não serão de responsabilidade do arrematante.

Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, é inválida qualquer previsão em edital que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data de sua alienação judicial. Tais débitos deverão ser quitados com o

GUSTAVO REIS

produto da arrematação, obedecendo-se à ordem legal de preferência dos créditos.

O pagamento desses débitos será efetuado conforme a ordem de preferência estabelecida em lei, a ser analisada pelo juízo responsável, em estrita observância à legislação vigente e às peculiaridades do caso concreto.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

Art. 335 do Código Penal

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.

São Paulo, 13 de junho de 2025.

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

GUILHERME SILVA E SOUZA
Juiz de Direito

Rua Amaro Cavaleiro, 347, 26° andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150