


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**
**3ª VARA CÍVEL**

 Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1000078-09.2015.8.26.0565/01**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **PEDRO ROBERTO RAVAGNANI e outro**  
 Executado: **MARCOS EDUARDO PESSOTTI e outros**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **MARCOS EDUARDO PESSOTTI** – CPF: 278.492.838-13 e **EDUILIO MARCO PESSOTTI** – CPF: 997.710.808-06 e **ELISABETE MARILDA DE PAIVA PESSOTTI** – CPF: 260.766.448-93 e demais interessados, **expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel movida por PEDRO ROBERTO RAVAGNANI E OUTRO em face de MARCOS EDUARDO PESSOTTI E OUTROS, PROCESSO Nº 1000078-09.2015.8.26.0565/01**

O MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, Dr. Sérgio Noboru Sakagawa, na forma da Lei, etc.

**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 ajuizada por **PEDRO ROBERTO RAVAGNANI** e **MARIA HELENA PIMENTAL RAVAGNANI** contra **MARCOS EDUARDO PESSOTTI, EDUILIO MARCO PESSOTTI** e **ELISABETE MARILDA DE PAIVA PESSOTTI - Processo nº 1000078-09.2015.8.26.0565** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 13 de setembro de 2022, às 13h00, e com término no dia 16 de setembro de 2022, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 16 de setembro de 2022, às 13h00, e com término no dia 06 de outubro de 2022, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 191/192 e 444), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL:** Uma casa sob o número 39 e seu respectivo terreno, parte do lote 8 da quadra I, do Jardim Regina, no Conjunto Residencial Lucilla, medindo 8,05 metros de frente para a Rua E, por 21,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 169,05m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o imóvel sob o número 47, do lado esquerdo com o imóvel sob o número 31, ambos da Rua E, e nos fundos com a faixa de terreno do Oleoduto da E.F.S.J. **Matrícula do imóvel nº**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**
**3ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
saocaetano3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**1.672 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo/SP sob nº 026.086.016.000.**

**Endereço:** Rua João de Barros, nº 39, Jardim Regina, São Bernardo do Campo. CEP: 09781-230.

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.566.360,65 (um milhão, quinhentos e sessenta e seis mil, trezentos e sessenta reais e sessenta e cinco centavos) – válido para julho de 2022 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 94/129 o imóvel foi avaliado em R\$ 1.197.000,00 (um milhão, cento e noventa e sete mil) – válido para maio de 2018; **2.** De acordo com a Av.05/1.672, consta a informação de que a Rua E, passou a denominar-se Rua João de Barros; **3.** De acordo com a Av.16/1.672 o imóvel foi dado pelos proprietários EDUILIO MARCO PESSOTTI – CPF nº 997.710.808-06 e sua mulher ELISABETE MARILDA DE PAIVA PESSOTTI – CPF nº 260.766.448-93 em CAUÇÃO como garantia ao fiel cumprimento do contrato de locação firmado entre PEDRO ROBERTO RAVAGNANI – CPF nº 608.696.238-34 e sua mulher MARIAHELENA PIMENTAL RAVAGNANI – CPF nº 411.840.848-15 na qualidade de locadores e MARCOS EDUARDO PESSOTTI – CPF nº 278.492.838-13 na qualidade de locatário; **4.** De acordo com a Av.17/1.672, consta a PENHORA oriunda da presente demanda; **5.** De acordo a petição e planilha de fls. 223/228 a Prefeitura de São Bernardo do Campo, em 27 de março de 2019, manifesta-se no sentido de requerer a reserva do valor de R\$ 21.023,85 (vinte e um mil, vinte e três reais e oitenta e cinco centavos) de créditos municipais que são objeto de cobrança judicial e extrajudicial relativos a débitos de IPTU e de Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, sendo que às fls. 229 restou decidido que: “Acolho o pleito da Municipalidade de São Bernardo do Campo de fls.223/225, eis que se aplica no caso em debate o art. 130, CTN, ou seja, o credor tributário, no caso de hasta pública tem direito de sub-rogação sobre o respectivo preço, ou seja, sobre o valor da arrematação inclui-se o crédito tributário, logo, encerrada com sucesso a praça, do valor arrecadado deverá ser reservado em favor do credor a importância de R\$ 21.023,85 (fls.225).” sendo que em manifestação de fls. 377/382 a Prefeitura de São Bernardo do Campo requereu “a RESERVA dos valores eventualmente depositados pelo arrematante suficientes para a garantia do crédito municipal, cuja importância, nesta data, monta o valor de R\$ 30.023,98.”; **6.** De acordo com a petição de fls. 334 e planilha de fls. 335/338 o Exequente informa que crédito em execução é de R\$ 649.058,00 (seiscentos e quarenta e nove mil e cinquenta e oito reais) atualizado até setembro de 2020; **7.** De acordo com respeitável decisão de fl. 444 ficou decidido que “Nada obsta a tentativa de nova praça por parte dos Exequentes, entretanto, o bem objeto da praça foi avaliado em 2018, logo, tendo em vista o decurso do tempo, não há como se manter o valor originário, e, tendo em vista alegação dos credores de impossibilidade financeira para arcar com nova avaliação, no intuito evitar prejuízo à parte contrária, determina o Juízo que o valor seja simplesmente atualizado pelos Exequentes pela tabela prática do Tribunal de Justiça, sendo que

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**
**3ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
saocaetano3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

referido valor deverá ser considerado para o novo certame. Por fim, de se constar, como praxe do Juízo, que deverá se respeitar o valor vil, limitando-se o mínimo a 60% do valor da avaliação do imóvel.”; **8.** Em respeito a decisão de fls. 444 os exequentes em petição de fls. 447/448 apresentaram atualização do valor do imóvel em R\$ 1.559.343,61 (um milhão, quinhentos e cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta e três reais e sessenta e um centavos) - válido para maio de 2022; **9.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, em 04 de julho de 2022, consta que o imóvel objeto de construção conta com débito do IPTU entre os anos de 2010 a 2022 que totalizam o importe de R\$ 30.593,64 (trinta mil, quinhentos e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos).

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1000078-09.2015.8.26.0565** da **03ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP** bem como o imóvel antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)

**DOS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**
**3ª VARA CÍVEL**

 Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**3ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
saocaetano3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Ficam **MARCOS EDUARDO PESSOTTI** – CPF: 278.492.838-13 e **EDUILIO MARCO PESSOTTI** – CPF: 997.710.808-06 e sua mulher **ELISABETE MARILDA DE PAIVA PESSOTTI** – CPF: 260.766.448-93, **EVENTUAIS OCUPANTES** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP** e **EVENTUAIS INTERESSADOS INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, transferência de propriedade e baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Caetano do Sul, aos 20 de julho de 2022.