



1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **RENATO PELLEGRINELLI DA SILVA ENGENHARIA (CNPJ/MF Nº 14.315.486/0001-61), RENATO PELLEGRINELLI DA SILVA (CPF/MF 214.608.336-00)**; bem como dos credores: **DONAIRE E MARCANTONIO SOCIEDADE DE ADVOGADOS - EPP (CNPJ/MF Nº 04.227.857/0001-08)** e **RENNAN DE ANDRADE SILVA (CPF/MF Nº 375.487.048-36)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Ju Hyeon Lee, da 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP, 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 de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **LUINEL LOUIS (CPF/MF Nº 237.208.269-05)** em face de **RENATO PELLEGRINELLI DA SILVA ENGENHARIA (CNPJ/MF Nº 14.315.486/0001-61)** e **RENATO PELLEGRINELLI DA SILVA (CPF/MF Nº 214.608.336-00)**, nos autos do **Processo nº 0011245-38.2019.8.26.0003** (Processo Principal nº 1021571-74.2018.8.26.0003), e foi designada a venda do bem descrito 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Benedito dos Anjos Sampaio, nº 114 - Barra velha - Ilhabela/SP - CEP: 11630-000. **Descrição do imóvel:** Um prédio residencial sob o nº 114 da Rua Benedito dos Santos Sampaio, com 220,45 m² de área construída, junto ao seu terreno, situado no Bairro de Barra Velha, no Distrito e Município de Ilhabela, da Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo originado da Unificação do Lote nº 27 (vinte e sete) ao LOTE nº 28 (vinte e oito), ambos na Quadra nº 06 (seis) do Jardim Barra Velha, formando um só todo, com a seguinte descrição: 15,00 m. (quinze metros) de frente para a Rua Benedito dos Anjos Sampaio, antiga Rua "F"; 14,14 m. (quatorze metros e quatorze centímetros) em curva na esquina formada pela Rua Benedito dos Anjos Sampaio e a Rua "D"; 16,00 m. (dezesesseis metros) de frente para a Rua "D"; 25,00 m. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da Rua Benedito dos Anjos Sampaio, olha para o terreno, confinando com o lote nº 26 (vinte e seis) e 24,00 m. (vinte e quatro metros) nos fundos, confinando com os lotes nºs 01 (um) e 02 (dois), encerrando a área de 582,60 m². (quinhentos e oitenta e dois metros e sessenta centímetros quadrados).

			Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº			0064.0114.0010		
Matrícula Imobiliária nº			28.481	Registro de Imóveis de São Sebastião/SP	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 06	15/05/2020	Penhora	Proc. nº 0004058-76.2019.8.26.0100	Donaire e Marcantonio Sociedade de Advogados - EPP	
Av. 07	19/01/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1001005-04.2019.5.02.0710	Rennan de Andrade Silva	

OBS 01: Onde anteriormente havia apenas um terreno com 582,60 ², foi construído um prédio residencial sob o nº 114, contendo 220,45 m² de área construída, bem como sendo composto por uma construção principal com: 3 (três) dormitórios, 1 (uma) copa cozinha, 1 (uma) sala, 1 (uma)



despensa, 1 (um) banho, lavabo, terraço; e uma Edícula com: 2 (dois) dormitórios, 1 (sala), 1 (cozinha), 1 (um) banheiro e varanda (Av. 01 da Matrícula Imobiliária e Avaliação às fls. 283/288).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.655.028,84 (Mai/2022 - Avaliação às fls. 283/288). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

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

Débitos Exequendos: R\$ 10.616,18 (Dez/2021 – Fls. 236).

02 - A 1ª praça terá início em **29 de agosto de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 01 de setembro de 2022, às 14 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 01 de setembro de 2022, às 14 horas, e se encerrará em 21 de setembro de 2022, às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação. 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. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz 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 891, parágrafo único, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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.

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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 13 de julho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JU HYEON LEE
JUIZ DE DIREITO