Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas Cíveis - Regional I - Santana

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida A - salas 207 e 209 - Bairro: Casa Verde - CEP: 2520310 - Fone: (11) 3951-2525 - Email: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0002718-35.2021.8.26.0001/SP

Assunto: Locação de imóvel
EXEQUENTE: JOSE CLEMENTE FERNANDES
EXECUTADO: LUIZ CARLOS JAMARINI
EXECUTADO: CONCEICAO APARECIDA PELLAES JAMARINI
EXECUTADO: MARIA GANNINA PELLAES
EXECUTADO: MARIA IVANI PELLAES
EXECUTADO: FRANCISCA MARIA DOS SANTOS PELLAES
EXECUTADO: RENATA PELLAES CORREA
EXECUTADO: FABIO SANTOS PELLAES

EDITAL (DJEN) Nº 610020937535

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, **processo nº 0002718-35.2021.8.26.0001,** em trâmite perante o Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana - São Paulo/SP, promovido por **JOSÉ CLEMENTE FERNANDES**, CPF nº 122.600.378-87, em face de **LUIZ CARLOS JAMARINI**, CPF nº 676.398.018-34; **CONCEIÇÃO APARECIDA PELLAES JAMARINI,** CPF nº 148.011.218-61; **MARIA GANNINA PELLAES**, CPF nº 094.945.818-06; **MARIA IVANI PELLAES**; **FRANCISCA MARIA DOS SANTOS PELLAES**, CPF nº 065.503.048- 49; **RENATA PELLAES CORRÊA,** CPF nº 254.243.018-78; e **FÁBIO SANTOS PELLAES,** CPF nº 280.762.858- 36, e para intimação de **JULIANA SANTOS GONÇALVES BARBOSA**, CPF nº 381.842.028-90, terceira interessada com penhora no rosto dos autos, Municipio de São Paulo, CNPJ 46.395.000/0001-39 e dos demais interessados.

O Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível - Regional I - Santana, na forma da Lei,

Faz saber a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a integralidade da casa e de seu terreno,**objeto da matrícula nº 115.370 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo,** situada na Rua Pedro Osório Filho, nº 293, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo/SP.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 115.370 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e CNM nº 113282.2.0115370-23.

IMÓVEL: CASA E SEU TERRENO DE APROXIMADAMENTE 399,09 M², LOCALIZADA NA RUA PEDRO OSÓRIO FILHO, Nº 293, VILA NOVA CACHOEIRINHA, SÃO PAULO/SP, CEP 02614-000 , antiga Rua Abaré, na quadra 336 do Sítio Casa Verde, 48º Subdistrito - Vila Nova Cachoeirinha.

DIMENSÕES E CONFRONTAÇÕES: o terreno mede 7,75 metros de frente, 57,40 metros de um lado, 58,70 metros do outro lado e 6,00 metros nos fundos, confrontando de um lado com propriedade de

José Pellaes Filho, de outro com propriedade de Lourenço Cassetti e, nos fundos, com o Córrego Água Preta. A área aproximada de 399,09 m² foi calculada a partir das medidas perimetrais constantes da matrícula.

BENFEITORIAS E CADASTRO: casa com área construída informada de 205,00 m² na diligência de avaliação judicial. Cadastro municipal nº 305.085.0050-5.

TITULARIDADE: Maria Gannina Pellaes, titular de 50%; Maria Ivani Pellaes, titular de 16,6666%; Conceição Aparecida Pellaes Jamarini, titular de 16,6666%; Francisca Maria dos Santos Pellaes, titular de 8,3333%; Renata Pellaes Corrêa, titular de 4,1666%; e Fábio Santos Pellaes, titular de 4,1666%.

PENHORA E ALIENAÇÃO: a penhora recai sobre a integralidade do imóvel e está averbada no AV.9 da matrícula. O bem será alienado por inteiro, resguardando-se no produto da arrematação a quota-parte dos coproprietários alheios à execução, na forma do art. 843 do Código de Processo Civil. Maria Gannina Pellaes consta como depositária. Não há outros gravames averbados na matrícula.

DÉBITO, SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA E OCUPAÇÃO: o crédito exequendo mais recente constante do processo totaliza R$ 493.539,03, atualizado até junho de 2024, sem prejuízo de posterior atualização. A Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários nº 0002273827-2026, emitida em 5 de outubro de 2026 e válida até 3 de abril de 2027, certifica situação fiscal regular para o cadastro municipal do imóvel. O imóvel encontra-se ocupado e não haverá visitação.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel integral foi fixado em R$ 932.477,50 (novecentos e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), realizada em janeiro/2025, que será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

Na 1ª praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. **Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.**

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA, Início 16/11/2026, as 11:00 horas, Término 19/11/2026, as 11:00 horas;

2ª PRAÇA, Início 19/11/2026, as 11:00 horas, Término 26/11/2026, as 11:00 horas

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação; ou **(ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a 60% da avaliação atualizada.** A proposta deverá prever pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a escolha legal da mais vantajosa, considerada a de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos

termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Conforme o art. 892, § 2º, do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar o preço, salvo se o valor exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três) dias, bem como a comissão do Leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA ALIENAÇÃO INTEGRAL E DA RESERVA DA QUOTA: A arrematação abrangerá a propriedade integral do imóvel penhorado. A quota-parte dos coproprietários alheios à execução será preservada no produto da arrematação, na forma do art. 843 do Código de Processo Civil. A transferência ao arrematante será formalizada pela carta de arrematação e pelo respectivo registro, observadas as determinações do Juízo e as providências do cartório imobiliário competente.

12. DOS DÉBITOS E ÔNUS: A situação fiscal do imóvel foi certificada como regular em 5 de outubro de 2026. Eventuais débitos fiscais e tributários que venham a ser apurados ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O arrematante responderá por outras obrigações pendentes que recaiam sobre o bem, caso não sejam quitadas pelo produto da arrematação ou afastadas por lei ou decisão judicial. O valor atual das obrigações deverá ser verificado pelo interessado, sem prejuízo de atualização e da ordem legal de preferência.

13. DO ESTADO DO BEM E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel encontra-se ocupado e não haverá visitação. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado conferir a matrícula, as medidas, as divisas, as benfeitorias, a conservação, a ocupação e a regularidade por meio dos documentos e informações disponíveis. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, regularização de área ou construção, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

14. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será na forma da lei e publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo em www.projudleiloes.com.br , com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, consulta atualizada da matrícula, certidão tributária e documentos pertinentes.

15. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br , remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

16. DA ARREMATAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

17. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

18. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 843 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

19. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto ao Ofício da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Casa Verde, São Paulo/SP, CEP 02520-310, e-mail upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br .

20. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital, José Clemente Fernandes; Luiz Carlos Jamarini; Conceição Aparecida Pellaes Jamarini; Maria Gannina Pellaes, coproprietária e depositária; Maria Ivani Pellaes; Francisca Maria dos Santos Pellaes; Renata Pellaes Corrêa; Fábio Santos Pellaes; Juliana Santos Gonçalves Barbosa, terceira interessada com penhora no rosto dos autos; eventuais cônjuges, companheiros, credores e titulares de direitos reais, ônus ou constrições; e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se o executado for revel, não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 13 de outubro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **EMERSON OZZETTI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610020937535v18** e do código CRC **a417c7c8**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): EMERSON OZZETTI
Data e Hora: 28/10/2026, às 09:28:53
