



4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CARLOS ALBERTO RODELA (CPF/MF Nº 130.618.068-65)**, e seu cônjuge, **CÉLIA SPADOTTO NOGUEIRA RODELA (CPF/MF Nº 136.884.548-71)**, ora executada; bem como dos terceiros interessados: **ADVOCACIA SALOMONE (CNPJ/MF Nº 06.111.931/0001-43)**, **APARECIDO CORDEIRO (CPF/MF Nº 817.597.898-87)**, **RAFAEL SPADOTTO RODELA (CPF/MF Nº 468.717.178-89)** menor impúbere, representado por seus genitores, ora executados e **GREEN VALLEY ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO JD ITATIAIA (CNPJ/MF Nº 51.248.821/0001-82)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Luiza Queiroz do Prado, da 4ª Vara Cível – Foro Regional VI – Penha de França, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LIMITADA (CNPJ/MF Nº 61.464.749/0001-84)** em face de **CARLOS ALBERTO RODELA (CPF/MF Nº 130.618.068-65)** e **CÉLIA SPADOTTO NOGUEIRA RODELA (CPF/MF Nº 136.884.548-71)**, nos autos do **Processo nº 1013139-28.2016.8.26.0006**, 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: Alameda Lindo Azul, nº 92, Lote 02 da Quadra “L” – Green Valley Jardim Itatiaia - Jardim Itatiaia, Embu das Artes/SP – CEP: 06844-170 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 368,27m² de área construída e 2.432m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, um terreno situado na Estrada Municipal e Rua L, constituído pelo lote 02 da quadra “L” do loteamento denominado Jardim Itatiaia, em zona urbana, no Bairro da Ressaca, no distrito e município de Embu, comarca de Itapeverica da Serra, que assim se descreve: - Tem sua frente voltada para a estrada municipal, em curva, com raio de 339,200ms, desenvolvimento de 34,27ms, curva de concordância até a Rua L, com raio de 18,00ms, desenvolvimento de 36,92ms frente para a Rua L, medindo 23,78ms, ainda com frente para a Rua L, em curva, com raio de 31,25ms, desenvolvimento de 35,97ms, 61,98ms do lado direito de quem da Estrada Municipal olha para o terreno, confrontando com o lote 01, encerrando a área de 2.432,00m².

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			09.42.52.0727.01.000	
Matrícula Imobiliária nº			87.107	Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 11	25/04/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1013139-28.2016.8.26.0006	Centerleste Empreendimentos Comerciais Limitada

OBS 01: O imóvel é composto por 02 (duas) residência. A edificação principal é composta por sala de estar, lavabo, sala de refeição, cozinha, despensa, 03 (três) suítes, escritório, área de serviços, depósitos, banheiro, varanda e garagem. A segunda edificação é composta por sala de estar, dormitório, cozinha, área de serviço e banheiro. O imóvel ainda possui um ambiente anexo, composto por cozinha e varanda com churrasqueira. O Green Valley Jardim Itatiaia é composto por lago, playground, piscina e quadra poliesportiva (Laudo de Avaliação às Fls. 608/661).

OBS 02: Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 03: Foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2165611-44.2018.8.26.0000) pela terceira interessada Advocacia Salomone, contra a r. Decisão de fls. 264/265 que deferiu a reserva de créditos de honorários advocatícios em favor do Sr. Aparecido Cordeiro, advogado. O referido agravo foi parcialmente provido, tão somente para determinar a solidariedade no recebimento do crédito a incidir sobre o valor de honorários advocatícios. Trânsito em julgado em 18/03/2019.

OBS 04: Foi interposto pelos executados Embargos à Execução (nº 1014667-63.2017.8.26.00066), objetivando a extinção da ação, sob o argumento de ilegitimidade da parte dos embargantes. Os referidos Embargos foram extintos sem resolução de mérito, diante da ausência de recolhimento das custas processuais. Trânsito em Julgado em 06.06.2018.

OBS 05: Os Executados opuseram Exceção de Pré-Executividade, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel, por supostamente se tratar de bem de família. A impugnação foi acolhida. O Exequente interpôs Agravo de Instrumento (nº 2242970-70.2018.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi reformada, mantendo a penhora sobre o imóvel. Em sede recursal o Acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 26/11/2019.

OBS 06: Foram opostos Embargos de Terceiros (Processo nº 1009637-42.2020.8.26.0006) por Rafael Spadotto Rodela, objetivando a desconstituição da penhora do imóvel, sob argumento de impenhorabilidade do imóvel por supostamente se tratar de bem de família. Os embargos foram julgados procedentes. Foi interposto Recurso de Apelação pelo Exequente, objetivando a penhora do imóvel. O referido recurso foi provido para reconhecer a penhorabilidade do bem. Do acórdão os Executados interpuseram Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Da r. Decisão foi interposto Agravo em Recurso Especial, o qual na presente data se encontram pendentes de julgamento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.480.000,00 (Jan/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 608/661 – Homologação às fls. 681/682).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.870.110,75 (Jul/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 2.786,13 (Ago/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Taxa Associativa: Eventuais débitos de taxa associativa ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 704.322,90 (Fev/2018 – Fls. 222).

02 - A 1ª praça terá início em 25 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos. 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 28 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 18 de outubro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corre-

gedoria 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 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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, e exceto os decorrentes de débitos de taxa associativa (artigo 908, §1º, do CPC), 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - 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.

16 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 - 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, 14 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANA LUIZA QUEIROZ DO PRADO
JUÍZA DE DIREITO