



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

13ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **OXFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 07.317.629/0001-09)**, neste ato representada por seus sócios também executados: **ADRIANO AUGUSTO PELLEGRINO (CPF/MF Nº 106.880.318-54)** e **SERGIO LUIZ ABUJABRA PEIXOTO (CPF/MF Nº 126.297.918-82)**, seus cônjuges se casados forem, bem como os seguintes interessados: **ANA PAULA DE ARRUDA CAMPOS PELLEGRINO (CPF/MF Nº 164.134.648-52)**, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUMMIT LOFT (CNPJ/MF Nº 03.956.795/0001-02)** e os seguintes credores: **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.748.948/0001-12)**, **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**, **MOTOROLA MOBILITY COMÉRCIO DE PRODUTOS ELETRONICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 01.472.720/0003-84)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Carrer, da 13ª Vara Cível - Foro Central Cível, 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 **CCB BRASIL - CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A (CNPJ/MF Nº 07.450.604/0001-89)** em face de **OXFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 07.317.629/0001-09)**, **ADRIANO AUGUSTO PELLEGRINO (CPF/MF Nº 106.880.318-54)** e **SERGIO LUIZ ABUJABRA PEIXOTO (CPF/MF Nº 126.297.918-82)**, nos autos do **Processo nº 1036541-55.2013.8.26.0100**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL- Localização do Imóvel: Apartamento nº 91 - Duplex localizado no "Condomínio Edifício Summit Loft", situado à Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira nº 95, Vila Suzana, São Paulo/SP CEP: 05641-060 - **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 91 - Duplex localizado no "Condomínio Edifício Summit Loft", situado à Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira nº 95, com a área útil de 67,67m, a área comum de 127,76m², a área total de 195,43m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 4,5455%, bem como o direito ao uso de 2 vagas na garagem em locais indeterminados.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		171.189.0416-2		
Matrícula Imobiliária nº		76.898		18º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 27	29/05/02	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
Av. 86	06/08/13	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1036541-55.2013.8.26.0100	CCB Brasil - China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A
Av. 88	27/09/13	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 1036541-55.2013.8.26.0100	CCB Brasil - China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A
Av. 94	22/06/16	Penhora	Proc. nº 0002691-22.2016.8.26.0100	Banco do Brasil S/A
Av. 95	28/10/16	Penhora	Proc. nº 0123974-57.2010.8.26.0100	Motorola Mobility Comércio De Produtos Eletrônicos Ltda



OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 829/484), O Edifício Summit Loft é constituído por torre única formada por 14 andares, sendo 2 pisos de garagem, um pavimento térreo e 11 andares de modo que cada andar é formado por 2 apartamentos. O Condomínio possui piscina, lavanderia comunitária e salão de festa. A unidade em apreço é classificada como Apartamento padrão médio e é constituída por 2 pavimentos, sendo o primeiro com a sala de estar, varanda com churrasqueira, cozinha e Lavabo. O Segundo é constituído de quarto, closet e banheiro. O apartamento tem o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem em locais indeterminados.

OBS 02: A presente “Descrição da Matrícula” acima fora realizada com base no Registro nº 07 da Matrícula Imobiliária nº 76.898 (Matrícula Mãe), registrada perante o 18º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP.

OBS 03: Os ônus da Matrícula nº 76.898 apresentados no quadro acima se referem exclusivamente à unidade leiloada, qual seja, o apartamento nº 91 do Condomínio Edifício Summit Loft.

OBS 04: O número de Contribuinte Municipal 171.189.0416-2 pertence a unidade ora Leiloada, de modo que os Débitos Tributários apresentados abaixo, se referem a unidade 91 do Condomínio Edifício Summit Loft.

OBS 05: Em que pese o imóvel estar hipotecado junto ao Banco Bradesco como consta no Registro 27, este apresentou um Ofício nos autos do processo (Fls. 927) informando que não há pendências no contrato relativo à unidade 91, pertencente ao Sr. Sergio Luiz Abujabra Peixoto.

OBS 06: Conforme Fls. 505/506 o credor Banco do Brasil S/A requereu a habitação de seu crédito nos autos do processo em apreço, no montante de R\$ 2.761.967,85 para setembro de 2016. Tal pedido fora deferido pelo MM. Juízo da Causa nos termos da Decisão de Fls. 649.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 385.398,00 (Set/2020 – fls. 829/484).

Valor de Avaliação atualizado: R\$ 411.154,10 (Mai/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 9.625,93 (Mai/2021). O valor correspondente a R\$ 3.578,20, refere ao IPTU do exercício de 2021, não está inscrito em Dívida Ativa. O montante de R\$ 6.047,73 relativo ao IPTU dos exercícios de 2019 e 2020, está inscrito em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 16.598,84 (Jun/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 4.418.865,94 (Mai/2021).

02 - A 1ª praça terá início em 12 de julho de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 15 de julho de 2021, 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 15 de julho de 2021, às 14 horas, e se encerrará em 04 de agosto de 2021, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arre-



matação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.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. 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 e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.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 (artigo 892, § 2º, 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 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, 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 - 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 do 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 a celeridade, a economia e a 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 desse 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 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 do CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 01 de junho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO