



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PEDRO EMILIO CUADRA ULLOA (CPF/MF Nº 919.368.108-91)**, e seu cônjuge se casado for; do credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04)**; do credor: **CARLOS EDUARDO VILAS BOAS DOS SANTOS (CPF/MF 096.791.996-73)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Juliana Pitelli da Guia, 5ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO SPAZIO VITAE (CNPJ/MF Nº 03.978.388/0001-98)**, por seu síndico **JOSE DOMINGOS VALLETRI NETTO (CPF/MF Nº 005.772.788-00)** em face de **PEDRO EMILIO CUADRA ULLOA (CPF/MF Nº 919.368.108-91)**, nos autos do **Processo nº 1015351-60.2018.8.26.0003**, e foi designada a venda dos direitos aquisitivos 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: Avenida Bosque da Saúde, nº 782, Apartamento 136 e Vaga de Garagem, Bloco 1, Edifício Alboreto, Condomínio Spazio Vitae, São Paulo/SP, CEP 04142-081 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 136, localizado no 13º pavimento do Edifício Alboreto – Bloco I, integrante do Condomínio Spazio Vitae, situado na Avenida Bosque da Saúde, nº 782, na Saúde – 21º Subdistrito. O apartamento possui área privativa de 40,60m², área de garagem de 22,76m², área comum de 26,28m², área total de 89,628m² e fração ideal no terreno de 0,5229%.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		309.056.0314-9		
Matrícula Imobiliária nº		153.434		14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	27/08/2012	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 06	23/10/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1015351-60.2018.8.26.0003	Condominio Edificio Spazio Vitae
Av. 09	12/04/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1000688-26.2018.5.02.0068	Carlos Eduardo Vilas Boas dos Santos

OBS 01: O preço da arrematação será o do valor dos direitos à aquisição do imóvel, derivados de alienação fiduciária, correspondendo à soma atualizada dos valores pagos pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário, conforme Decisão de Fls. 129/131. Assim, o eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário.

OBS. 02: O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário, que perfaz R\$ 41.361,24 (Dez/2021 – Fls. 249). O valor obtido com a arrematação será destinado ao exequente e a eventuais outros credores que se habilitarem em concurso singular, do qual não participará o proprietário fiduciário, pois seu crédito e respectiva garantia remanescem intocados.



OBS. 03: Se vier aos autos notícia da quitação de todas as prestações do financiamento garantido pela alienação fiduciária, haverá, em mãos do devedor fiduciante, consolidação da posse e do domínio do imóvel, caso em que será caso de avaliar o próprio imóvel. Não será necessária qualquer providência complementar voltada à constrição judicial do imóvel em si, porque a penhora passará a recair, de pleno direito, sobre o imóvel, porque antes já concretizada sobre os direitos aquisitivos referentes ao referido bem.

OBS. 04: Se o financiamento imobiliário não for pago e o credor fiduciário realizar a garantia antes do leilão judicial nesta execução, haverá extinção dos direitos aquisitivos, hipótese em que a penhora estará desfeita, salvo se sobrar saldo, que então, por corresponder ao remanescente dos direitos penhorados, deverá ser depositado nos autos desta execução, para pagamento do exequente, até o limite de seu crédito.

OBS. 05: Eventual arrematação ocorrida nestes autos antes que se tenha notícia da realização da garantia pelo credor fiduciário será considerada inválida e o dinheiro será restituído ao arrematante.

Valor de Avaliação dos Direitos Aquisitivos: R\$ 169.356,48 (Dez/2021 – Fls. 247/248). O valor de avaliação será atualizado de acordo com o valor a ser informado pelo Credor Fiduciário.

Débitos Tributários: R\$ 1.293,32 (Jan/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 42.286,81 de débitos condominiais e R\$ 11.376,29 de honorários advocatícios (Jan/2023).

02 - A 1ª praça terá início em 06 de março de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 09 de março de 2023, às 16 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 09 de março de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 30 de março de 2023, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP), sendo o incremento mínimo obrigatório o valor equivalente a 0,5% do lance corrente. 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). 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, CPC). Os referidos documentos serão expe-



didos 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, 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 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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 31 de janeiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. JULIANA PITELLI DA GUIA
JUÍZA DE DIREITO