VALERO LEILÕES
DESDE 2009

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

AÇÃO	PROCESSO
Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais	Digital (eproc/e-SAJ)

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
2ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã, São Paulo/SP	1005950-68.2018.8.26.0704

NOME JUIZ	Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Residencial Saint Peter (CNPJ 08.173.862/0001-28)	P1 p. 2	
Advogado: Dr. Lorival Alves da Silva (OAB/SP 115.758).		

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Fellipe Martins Galdino Soares (CPF 447.394.478-60) e Aslin Rafaela Moreno Marques (CPF 437.968.688-43), titulares dos direitos de aquisição do imóvel (R.5), residentes na Rua Leandro Teixeira, nº 240, Apto 302, Bloco 02, Paraisópolis, São Paulo/SP (endereço cadastrado no processo; a matrícula indica Rua Feres Bechara, nº 254, Capão Redondo).	P2 p. 325; matrícula P2 p. 313	Sem advogado constituído identificado.
Sem advogado constituído identificado para os executados; intimação por carta/eletrônica, ou pelo próprio edital se não encontrados (decisão de 09/11/2026, itens 12 e 13).		

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04), credora fiduciária (R.6/180.313; contrato nº 844441673860-6), representada por Dr. Diógenes Eleutério de Souza (OAB/SP 148.496) e Dr. André Zalcman (OAB/SP 254.698). Informou, em 16/02/2024, execução extrajudicial em curso (Lei 9.514/97) e juntou demonstrativo de dívida total de R$ 297.185,21 em 21/07/2023.	P2 pp. 10/20 e 43/51	Intimada como credora fiduciária (arts. 799, I e 889, V, do CPC).

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Decisão de 24/04/2024 deferiu a penhora do IMÓVEL da matrícula 180.313 (servindo como termo de penhora); decisão de 22/05/2026	P2 pp. 84/85,	Depositário: o

determinou retificar a Av.9 para constar a penhora sobre a integralidade (100%) do imóvel. Averbações: Av.7 (30/09/2020, penhora online dos direitos de aquisição, R$ 21.494,34) e Av.9 (31/03/2026, penhora sobre 50% dos direitos do fiduciante, R$ 70.528,61) — a Av.9 ainda não reflete os 100% na matrícula consultada em 13/11/2026.	204/205, 283, 316	executado Fellipe (Av.9).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: apartamento nº 302, 2º pavimento ou 3º andar, Bloco 2, Residencial Saint Peter, Rua Leandro Teixeira, nº 240 e Rua Pasquale Gallupi, Morumbi/Paraisópolis, 13º Subdistrito Butantã, São Paulo/SP, CEP 05662-060; área privativa 52,42 m², comum 36,29 m², total 88,71 m², fração ideal 0,01035708; uma vaga de garagem (dupla/tripla, sorteada semestralmente); 3 quartos, sala, cozinha/área de serviço e 1 banheiro. Matrícula nº 180.313 do 18º CRI de São Paulo/SP; SQL 170.172.0047-1. A penhora corresponde à integralidade do imóvel, sem coproprietário estranho. Ocupação: na vistoria de 28/10/2021 não havia ninguém no imóvel; atual ocupação não informada nos autos.	P2 pp. 310/316; P1 pp. 403/429

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSOR
Leilões anteriores conduzidos por LUT Leilões resultaram negativos, sem licitantes (Auto de Leilão de 20/09/2023; ofício de 29/02/2024), com avaliação atualizada à época de R$ 240.205,50 (06/2023). A CEF pediu a sustação em 16/02/2024 por estar executando o contrato. Decisão de 24/04/2024 reconheceu abuso de direito da credora fiduciária e penhorou o imóvel. Pesquisas de IPTU e matrícula atualizadas juntadas pelo exequente em 13/10/2026; nomeação de José Valero Santos Junior em 09/11/2026.	P2 pp. 58/60, 84/85, 308/321, 363

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Rua Leandro Teixeira, nº 240, Apto 302, Bloco 2, Morumbi/Paraisópolis, São Paulo/SP, CEP 05662-060.

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
O executado Fellipe Martins Galdino Soares (CPF 447.394.478-60), nomeado depositário (Av.9).	P2 p. 316

ÔNUS E GRAVAMES
Matrícula nº 180.313 (consulta de 13/11/2026): R.5 – compra e venda pelos executados (R$ 215.000,00); R.6 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CEF (24/01/2018), sem consolidação averbada; Av.7 – PENHORA dos direitos de aquisição (este processo, R$ 21.494,34); Av.8 – retificação de endereço; Av.9 – PENHORA de 50% dos direitos do fiduciante (este processo, R$ 70.528,61), a retificar para 100%. Sem hipotecas, arrolamentos, indisponibilidades ou penhoras de outros processos. Documento simplificado

(ONR), que não vale como certidão; recomenda-se nova matrícula antes da publicação definitiva, para confirmar a retificação da Av.9.

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
IPTU: Demonstrativo Unificado do Contribuinte (SQL 170.172.0047-1), pesquisado pelo exequente em 13/10/2026: situação cadastral regular e sem débitos em aberto. Débitos condominiais: R$ 70.528,61 até 23/06/2022 (objeto da execução). Recomenda-se nova pesquisa de IPTU às vésperas da publicação.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	**FOLHA(S)**
Avaliado em R$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais) em dezembro/2021 (laudo da perita Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, vistoria em 28/10/2021). Avaliação atualizada: R$ 276.266,86 (duzentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e seis reais e oitenta e seis centavos), calculada pela Tabela Prática do TJSP (INPC/IPCA-15), critério mês cheio, dezembro/2021 a novembro/2026, fator 1,261493. A decisão de 09/11/2026 mandou o exequente se manifestar sobre a avaliação; o edital informa que o valor será atualizado na data do leilão.	P1 pp. 403/429

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	**FOLHA(S)**
R$ 70.528,61 (setenta mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e um centavos), valor atualizado até 23/06/2022 (cotas em aberto R$ 57.297,50 + juros + custas + honorários de 10%) — desatualizado (mais de 4 anos). A decisão de 09/11/2026 já determinou que o exequente apresente o valor atualizado da dívida em 10 dias.	**P1 pp. 511/512; P2 p. 363**

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	**FOLHA(S)**	**2ª PRAÇA**
Decisão de 09/11/2026: leilão em etapa única, prazo mínimo de 30 dias, valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada; segunda tentativa somente se não houver nenhum lance válido; comissão de 5% paga pelo arrematante, fora do lance; edital publicado com 5 dias de antecedência; leilão exclusivamente eletrônico, em www.valeroleiloes.com.br.	P2 pp. 363/364	50%

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	**FOLHA(S)**
Não constam recursos pendentes de julgamento nos autos analisados. Pendências: retificação da Av.9 para 100% (decisão de 22/05/2026), atualização do débito (decisão de 09/11/2026) e execução extrajudicial da CEF, em andamento segundo a credora, mas sem consolidação averbada na matrícula.	P2 pp. 283, 363; p. 316

PEÇAS E FOLHAS PERTINENTES PARA O LEILÃO	**FOLHA(S)**
Documento de análise do processo: Presente documento de análise técnica processual.	N/A

Auto ou termo de penhora: Decisão de 24/04/2024 (termo de penhora do imóvel) e certidão de penhora online de 14/08/2025.	P2 pp. 84/88, 204/205
Laudo ou auto de avaliação: Laudo de avaliação de dezembro/2021 (R$ 219.000,00).	P1 pp. 403/429
Matrícula atualizada do imóvel: Matrícula nº 180.313 do 18º CRI de São Paulo/SP, consulta de 13/11/2026 (R.6 alienação fiduciária; Av.7 e Av.9 penhoras).	P2 pp. 310/316
Decisão de nomeação do leiloeiro: Decisão de 09/11/2026, que nomeou José Valero Santos Junior (JUCESP 809) e fixou as condições do leilão.	P2 pp. 363/364
Planilha atualizada da dívida: R$ 70.528,61 até 23/06/2022 — desatualizada.	P1 pp. 511/512
Demonstrativo de saldo de financiamento: Demonstrativo da CEF (contrato 844441673860-6): dívida total R$ 297.185,21 em 21/07/2023 — desatualizado.	P2 pp. 10/20
Recursos e decisões relevantes: decisão de 24/04/2024 (penhora do imóvel), decisão de 22/05/2026 (retificação da Av.9) e decisão de 09/11/2026 (nomeação e condições).	P2 pp. 84/85, 283, 363/364
Eventuais outras peças importantes: petição da CEF de 16/02/2024 e Auto de Leilão negativo de 20/09/2023; pesquisa de IPTU (13/10/2026).	P2 pp. 43/51, 58/60, 317/318