

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE SÃO VICENTE / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça do Imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **ROGÉRIO CARVALHO ROSSI** (CPF: 129.218.568-67), da coproprietária **ANDREISE ÁLVARES FERNANDES** (CPF: 158.911.708-50) e o credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS** (CNPJ: 46.179.941/0001-35), extraída dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, requerida por **PABLO SOARES CARVALHO ROSSI** (CNPJ: 518.681.408-30). Processo: **0004270-87.2016.8.26.0590**.

O **DR. SILVIO ROBERTO EWALD FILHO**, Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro de São Vicente / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões – JUCESP: 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** www.impactoleiloes.com.br, em **1ª Praça com início no dia 16/11/2026 às 11:00 horas e com término no dia 19/11/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 19/11/2026 às 11:01 horas e com término no dia 09/12/2026 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação atualizada, art. 891 – Não será aceito que ofereça preço vil. Parágrafo único: Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA E TIJOLOS, do tipo BU-II-1-30, com 30,69m² de área construída, contendo: 1 Quarto, Sala, Cozinha e Banheiro, situado na Rua “B”, nº 128, no Conjunto Habitacional Assis IV (PAIH), nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis-SP; e seu respectivo terreno correspondente ao lote 17 da quadra 14, cujas medidas e confrontações são as seguintes: na frente 3,00 metros para a citada Rua “B”; do lado direito 20,00 metros, divide com o lote 16; do lado esquerdo 11,00 metros, divide com o lote 03; e, nos fundos 12,00 metros, e, divide com o lote 01, mais 14,14 metros em curva na confluência da Rua B e 3 perfazendo uma área total de 222,62m². . Matrícula 32.519 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis / SP. Cadastrado junto a Prefeitura sob nº 000002414017001 e Inscrição nº 2.414.017. **Termo de Penhora:** Formalizado em 21/09/2021 por força da decisão de fls. 288. **Avaliação (fls. 328):** R\$ 150.000,00 em julho/2023. **IPTU/2026:** R\$ 909,51. **Ocupação:** O imóvel se encontra ocupado. **Conforme Dados Cadastrais da Prefeitura:** Referido imóvel possui área construída de 153,64m². Possui 3 Dormitórios sendo 1 suíte, sala de estar e jantar, Banheiro Social, Cozinha, Lavanderia, amplo quintal, área de lazer e vaga coberta para 2 veículos (fls. 477). **Localização:** Rua José Zibordi, nº 128 – Vila Nova Santana – Assis /SP – cep: 19807-832

ÔNUS: Consta na referida matrícula conforme Av. 6 – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no valor de R\$ 22.348,46 em maio/2026 fls. 490/491. Consta junto a Prefeitura Municipal débitos de IPTU

referente aos exercícios de 2025 e 2026 no valor de R\$ 2.130,34 em setembro/2026. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 170.774,00** (setembro/2026). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% do valor da avaliação judicial atualizada, o deságio de 50% será aplicado apenas sobre a meação pertencente ao executado e preservado a cota parte da coproprietária sobre o valor de avaliação, sendo assim, para efeito do segundo leilão serão aceitos lances a partir de 75% do valor atualizado da avaliação correspondente à **R\$ 128.080,50** (setembro/2026).

COPROPRIETÁRIOS E DIREITO DE PREFERÊNCIA – Conforme art. 843 – Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente a cota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º. Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução à sua cota parte calculada sobre o valor da avaliação. **Observação:** O coproprietário que tiver interesse em exercer seu direito de preferência deverá se cadastrar no site como qualquer outro participante e enviar seu lance pelo sistema, devendo também formalizar sua intenção de participação através do e-mail juridico@impactoleioes.com.br.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos).

ARREMATAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

DOS LANCES: A plataforma IMPACTO LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

PROPOSTAS PROTOCOLADAS DIRETAMENTE NOS AUTOS DO PROCESSO: Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes sobre o imóvel.

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line www.impactoleiloes.com.br, e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

COMISSÃO: A comissão devida à leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de Guia Judicial vinculada aos autos do processo, e, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento deste edital, pagar a dívida ou sendo firmado acordo entre as partes ou haver pedido de adjudicação nos autos do processo, deve o executado arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe de R\$ 4.000,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com efetiva arrematação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7º, parágrafos §3º.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 9.9147-8616 ou e-mail: juridico@impactoleiloes.com.br

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo

ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. SILVIO ROBERTO EWALD FILHO

Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro de São Vicente / SP