

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA DO CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Direitos que o Devedor Fiduciante possui sobre o imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **ROSEL CENTER COMÉRCIO DE ELETRO ELETRÔNICOS LTDA ME** (CNPJ: 00.632.025/0001-08), **RONALDO FERNANDES MORAES DA SILVA** (CPF: 472.083.684-49) e **MARIA SELMA BARBOSA DE BEIJO** (CPF: 152.032.788-90), o credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A** (CPF: 00.000.000/5291-41) e **CONDOMÍNIO VILLAGIO DI FIORE** (CNPJ: 06.100.566/0001-71) e do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), oriundo dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CPF: 00.000.000/0001-91). Processo: **0002569-41.2018.8.26.0002**.

O **DR. JOÃO PAULO SBRAGIA DE CARVALHO**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro / 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 20/07/2026 às 11:00 horas e com término no dia 23/07/2026 às 11:00**, 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 23/07/2026 às 11:01 e com término no dia 12/08/2026 às 11:00 horas** (horário de Brasília), onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. 885. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL QUE ASSIM SE DESCREVE: CASA 35, do tipo “A1”, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILLAGIODI FIORE”, situado na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, sem numeração oficial, e Rua Pedrina Maria da Silva Valente, no Horto do Ypê, Bairro Capelinha ou Campo Limpo, 29ª Subdistrito – Santo Amaro, com a área real privativa construída de 74,984m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 65,358m², totalizando a área real privativa de 140,342m², mais uma área real comum de 41,694m², perfazendo uma área real de 182,036m², sendo 75,281m² de área coberta aprovada e 106,755m² de área descoberta; correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,2626%, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 100,000m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 41,694m², totalizando uma área ideal de 141,694m² ou 1,5897%, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. Referida casa foi submetida ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 14 na matrícula nº 306.655. Matrícula nº 326.334 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 183.111.0271-5. **Termo Penhora:** Formalizado em 21/02/2022 por força da decisão (Evento 117). **Avaliação (Evento 244):** R\$ 580.000,00 em maio/2023, homologado por decisão (Evento 302). **Localização:** Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, nº 80, Casa 35 – Parque Munhoz / SP.

Ocupação: Imóvel desocupado no momento da avaliação. **IPTU/2026:** R\$ 113,20 Desconto no VVI - Lei 18.330/25, Art. 3 Limite de diferença Nominal - Lei 15.889/13.

ÔNUS: Conta na referida matrícula conforme **R.5** – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, junto ao Banco do Brasil S/A, saldo devedor do contrato no importe de de R\$ 750.644,85 em outubro/2025 (Evento 342). **Av.6 e Av.7** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO e PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1041965-47.2014.8.26.0002 movida por Banco Bradesco S/A. **Av.10** - PENHORA, oriunda dos autos do processo: 0040874-94.2018.8.26.0002 movida por Banco do Brasil S/A. **Av.11** - PENHORA, oriunda dos autos do processo: 0005145-02.2021.8.26.0002 movida por Meinberg Franco Sociedade de Advogados. **Av.12 e Av.13** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos da ação trabalhista nº 0001577-21.2014.5.02.0073. **Av.14** – PENHORA EXEQUENDA. **Av.15** – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1026424-61.2020.8.26.0002 movida por Condomínio Residencial Villagio di Fiore, débitos desta ação no importe de R\$131.025,62 em agosto/2025. Consta junto a Prefeitura Municipal débitos de IPTU inscritos e não inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 575,91 em abril/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 dos direitos fiduciários do bem será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 649.244,00** (abril/2026). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda dos direitos fiduciários do bem corresponderá a **50%** do valor da avaliação judicial devidamente atualizada correspondente a **R\$ 324.622,00** (abril/2026). **Observação:** Para aquisição da propriedade plena o arrematante deverá quitar o saldo devedor da Alienação Fiduciária.

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.

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 irretratável, 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).

ARREMATACÃO 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. 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).

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 do edital em epígrafe pelo juízo, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, 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\$ 3.500,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7ª, 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. JOÃO PAULO SBRAGIA DE CARVALHO

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro