

6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **ROSSANA RODRIGUES ROSSINI CARVALHO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 060.738.738-08; e **PEDRO CAMACHO DE CARVALHO JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 040.286.738-60; **bem como do titular do domínio espólio de VALÉRIA ROSA PONZANO, e do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE.**

A Dra. Fabiana Tsuchiya, MM. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE** em face de **ROSSANA RODRIGUES ROSSINI CARVALHO - Processo nº 0103766-28.2007.8.26.0001/01**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 10/08/2026 às 16:00h** e se encerrará **dia 13/08/2026 às 16:00h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 13/08/2026 às 16:01h** e se encerrará no **dia 02/09/2026 às 16:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, bem como com a comissão do leiloeiro público, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor, excetuados os débitos fiscais e tributários, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos condominiais, que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (CONF. DECISÃO DE FLS. 660).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito nos autos que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance 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.

DA REMIÇÃO: Caso a arrematação seja sustada por acordo entre as partes, pagamento, ou qualquer outra hipótese, após a realização da alienação, a comissão do leiloeiro de 5% ficará a cargo do executado, que deverá deposita-la para eventual extinção da execução

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 85.857 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 121, localizado no 12º andar do "EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE", situado à rua Doutor Olavo Egídio, sob nº 420, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área privativa de 50,500 metros quadrados, área comum de 68,289 metros quadrados, e área total de 118,789 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,9615%, cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga individual e indeterminada, sujeita ao uso de manobrista, para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio ou do tipo utilitário, na garagem localizada no subsolo do edifício.

Contribuinte nº 073.055.0129-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 108.200,42 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 6.444,45 (02/06/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 347.445,77 (Trezentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e setenta e sete centavos) para junho de 2026,

que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Obs.: O imóvel foi adquirido pelos executados por meio de Contrato de Venda e Compra não registrado na matrícula do imóvel. Desta forma, as providências necessárias à regularização da matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis competente serão de inteira responsabilidade do arrematante.

São Paulo, 03 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Fabiana Tsuchiya
Juíza de Direito