

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos requeridos **NILTON DE JESUS ROSA (CPF/MF 937.949.918-34)** e **ROSEMARY AGUIAR DE LIMA ROSA (CPF/MF 085.295.208-23)**; expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS do **Processo nº 1015195-68.2015.8.26.0006**, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França da Capital do Estado de São Paulo, promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM VILA EUROPA (CNPJ/MF 55.383.277/0001-32)**;

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de São Paulo – SP.

O Dr. **JOSÉ LUIZ DE JESUS VIEIRA**, Juiz de Direito, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através “Gestor Judicial” www.satoleiloes.com.br portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

O APARTAMENTO Nº 26 E RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM Nº 33 DO EDÍFICIO ROMA, em lote único, assim descritos:

O APARTAMENTO Nº 126, localizado no 12º andar ou 15º pavimento do “EDIFÍCIO ROMA”, Bloco “B”, parte integrante do Conjunto Jardim Villa Europa, situado à Praça Liverpool, nº 450 (Av.4), esquina com a Rua Londres, nº 41º Subdistrito/Cangaíba, o qual possui uma área privativa de 51,62m², uma área comum do Edifício de 14,75m², uma área comum de lazer e paisagismo de 25,12m², perfazendo uma área total de 91,49m², e possui uma área ideal de 21,20m², o qual corresponde a uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,3873% e possui uma cota de participação nas despesas específicas do Edifício de 0,9990% e uma cota de participação nas despesas gerais do conjunto de 0,4995%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 060.260.0297-9. **MATRÍCULA:** Nº 26.313 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **AVALIAÇÃO:** R\$254.500,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais) em outubro de 2020 (fls. 230). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$356.688,75 (trezentos e cinquenta e seis mil seiscentos e oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos) em maio de 2026.

E respectiva **VAGA DESIGNADA**, para efeito de disponibilidade, identificação e discriminação sob o nº 33, localizada no 1º subsolo do “CONJUNTO JARDIM VILLA EUROPA”, situado à Praça Liverpool, nº 450 (Av.4), esquina com a Rua Londres, nº 41 Subdistrito/Cangaíba, a qual possui uma área privativa e bruta de 23,12m², uma área ideal de 5,35m², a qual corresponde a uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,0977%, com uma cota de participação nas despesas específicas da garagem de 0,43481% sujeita a atuação de manobristas. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 060.260.0297-9. **MATRÍCULA:** Nº 26.314 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **AVALIAÇÃO:** R\$ 29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos

reais) em outubro de 2020 (fls. 231). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$41.345,06 (quarenta e um mil trezentos e quarenta e cinco reais e seis centavos) em maio de 2026. **CONSTA LAUDO DE AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO E DA VAGA DE GARAGEM:** Em fls. 166/238.

LOCALIZAÇÃO: Praça Durvalino Frigo, nº 47, Apto nº 126 e Vaga nº 33, Edifício Roma, Bloco B, Cj. Jardim Villa Europa, Vila Londrina, São Paulo – SP.

ÔNUS: Consta **PENHORA** dos bens referente ao processo em epígrafe em fls. 90 e Av. 6 de ambas as matrículas. Caberá ao interessado que arrematar o presente bem, verificar o valor da dívida ativa e demais débitos atualizados que recaiam sobre o imóvel até a data do leilão, inclusive de natureza fiscal, *propter rem*, os decorrentes de hipoteca, bem como sua regularização no Cartório de Registro de Imóveis. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). O interessado em exercer seu direito de preferência, deverá entrar em contato através do e-mail judicial@satoleiloes.com.br, até o início do leilão. Sendo o Gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhando ou não de interessados na arrematação. Sendo o Gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhando ou não de interessados na arrematação. Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive todas as despesas decorrentes de impostos, taxas, emolumentos e seguros que são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

DATAS: **1º LEILÃO em 21/09/2026 a partir das 12h30 com encerramento às 12h30 em 24/09/2026;** correspondente à avaliação no valor de R\$398.033,81 (trezentos e noventa e oito mil e trinta e três reais e oitenta e um centavos), atualizados de acordo com os índices da Tabela do TJSP-INPC, em maio de 2026, valor este que será novamente atualizado na data do leilão, diretamente no sistema gestor. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 26/10/2026 a partir das 12h30, correspondente à 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado até a data do leilão.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$590.411,24 (quinhentos e noventa mil quatrocentos e onze reais e vinte e quatro centavos) em junho de 2025 (fls. 445/457).

LEILOEIROS: ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR - JUCESP nº 690, TATIANA HISA SATO – JUCESP nº 817, JULIANA HISA SATO – JUCESP nº 804.

PARTICIPAÇÃO: O leilão ocorrerá de modo online podendo os interessados acompanhar o certame

no escritório do Leiloeiro (Auditório Antônio Hissao Sato), localizado na Travessa Comandante Salgado, nº 75, Bairro Fundação, São Caetano do Sul/SP, CEP 09520-330, telefone 11 4223-4343.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br. Em caso de acordo, adjudicação, remição após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas (juiz pediu para tirar essa parte em amarelo) – fls.274. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; proposta por valor que não seja considerado vil, ciente o proponente que a proposta é condicionada a apreciação deste D. Juízo. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O interessado deverá apresentar a proposta através do e-mail judicial@satoleiloes.com.br. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, conforme artigo 895, do Código de Processo Civil. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil). O lance à vista no site prevalece sobre as propostas parceladas.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais e tributários, conforme súmula 1134 do STJ que define que o arrematante de um imóvel em leilão não é responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. E os débitos

de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Ficam os requeridos, demais credores e interessados constantes, intimados das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 2 de julho de 2026.

DR. JOSÉ LUIZ DE JESUS VIEIRA

Juiz de Direito