

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação de **MARCIA LOURENÇO DOS SANTOS** e demais interessados nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **VALDIVINO DE SOUZA SARAIVA**, Processo nº1007407-51.2021.8.26.0019, em trâmite perante a 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO FORO DE AMERICANA – SP.

O Dr. **FÁBIO RODRIGUES FAZUOLI**, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a à praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :

IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 24, BLOCO A , 2º PAVIMENTO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ AMARELO, situado na Rua Angelo Cocato, nº 1.201, Nova Odessa/SP, com as seguintes áreas: privativa total de 48,440m², comum de 6,2024m², total de 54,6424m², fração ideal no terreno de 0,41667%. As vagas de garagem são de uso comum do condomínio, localizadas no térreo, em área descoberta
Inscrição Municipal nº 43.01290.0791.043; MATRÍCULA: 8.711 DO 1ª CRI NOVA ODESSA - SP.

Averbações/ônus: R2/8711 (01/03/2016) COMPRA da propriedade realizada por **MARCIA LOURENÇO DOS SANTOS**; AV.8/8711 (01/03/2016 – Cancelamento das restrições do FAR; R.4/8711 (01/03/2016) Registro de transmissão da propriedade fiduciária para a Caixa Econômica Federal, para garantir a dívida de R\$ 6.690,00, a ser paga em 120 meses; AV.5 (01/03/2016) INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA por 24 meses da data do contrato; AV.06/8711 (01/03/2016) Restrições do FAR – averbação para constar que em decorrência da transmissão da propriedade fiduciária ao Fundo de Arrendamento Residencial FAR o imóvel não integra o ativo da CAIXA, não responde direta ou indiretamente qualquer obrigação da CAIXA, não compõe a lista de bens e direitos da Caixa para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, não pode ser dado como garantia de débito de operações da CAIXA e não é passível de execução por quaisquer credores da Caixa por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus sobre o imóvel que compõe o patrimônio do FAR; AV.07/711 – (29/11/2013). Penhora dos autos

Débitos inscritos em dívida ativa: Débitos de IPTU – a **Prefeitura de NOVA ODESSA**, será intimada para manifestar-se nos autos para informar a existência ou não de débitos.

Débitos com a Caixa Econômica Federal – CEF – conforme valor atualizado em fls.246-259 nos autos do processo.

Débitos da ação: Constan débitos no valor **R\$ 3.736,57 em junho de 2021**, que deverão ser atualizados pela parte Exequente à época da alienação.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBSERVAÇÃO 2: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876, § 6º, CPC).

VISITAÇÃO: Com agendamento.

DEPOSITÁRIA: **MARCIA LOURENÇO DOS SANTOS**

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1.499, VI, do CC).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: Avaliado em **R\$ 150.000,00 em 24 de outubro de 2025**. O valor atualizado para julho de 2026 é de **R\$ 156.149,66 (Cento e cinquenta e nove mil cento e quarenta e nove reais e sessenta e seis centavos)**.

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 14/09/2026 às 11h00min, e termina em 05/10/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 05/10/2026 às 11h01min, e termina em 27/10/2026 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior à **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação, atualizada à data do leilão pela tabela do TJ/SP.**

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). Não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC.

Durante a alienação, **os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação** judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

Não serão admitidos quaisquer lances via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de **venda e arrematação do apartamento 11 MATRÍCULA 212.505 – 11ª CRI de São Paulo – SP.**

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja, www.rossileiloes.com.br, podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a serem apreçados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, **no prazo de até 24 horas da realização da praça.**

Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Não sendo comprovado os pagamentos por parte do arrematante em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em Lei, e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC.

Neste caso deverá o exequente englobar no valor do arremate a comissão devida do leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, no importe de 5% (cinco por cento) **sobre o valor do bem**, que deverá

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

ser pago à vista em 24 horas através da conta do Leiloeiro. (Art. 884,§ único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de 24 horas a contar do encerramento da praça, na conta oficial do Leiloeiro:

UGO ROSSI FILHO – CPF/ME – 073.597.398-96 Banco Itaú Agência 3004 Conta Corrente: 00089-3
--

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

10 - DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão. Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitos a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, **incidirá multa de dez por cento (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.

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente nos termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro.

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor número de prestações. Em igualdade de condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o final de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL - Em caso de **acordo, adjudicação do bem, remissão** após a homologação da minuta do edital apresentada, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5 % (cinco por cento) do valor pago. Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do arremate a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas.

12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

(Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

O bem será alienado em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. SEM GARANTIA.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial **deverão ser suportados pelo arrematante, exceto** os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130 § Único do CTN).

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.**

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e Art. 903 do CPC). **Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.**

Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O Auto de arrematação será assinado pela Juíza depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro. – Art. 903 do CPC.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Ficam as partes **JOSIANE LEANDRO SCHIAVON ME, JOSIANE LEANDRO SCHIAVON, MARIA JOSÉ DOS SANTOS, PREFEITURA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supracitadas, caso não sejam localizadas para a intimação pessoal/postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 31 de julho de 2026.

Eu, , Escrevente, digitei,

Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

DR. FÁBIO RODRIGUES FAZUOLI
JUIZ DE DIREITO