

12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **ROD ROMAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 094.618.458-55; e **sua mulher ANA CARLOTA CESARINO MASSAD ROMAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 153.286.408-61; **bem como do titular do domínio TADEO ROMAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.909.658-15; e do interessado **CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT REGIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.063.268/0001-00.

O **Dr. Daniel Serpentino**, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT REGIS** em face de **ROD ROMAN e outra - Processo nº 1072158-32.2020.8.26.0100**, 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 visitação nem 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 21/08/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 24/08/2026 às 15:30 h**, 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 24/08/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 14/09/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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 - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação, o

produto da arrematação permanecerá integralmente depositado em conta judicial, vedado qualquer levantamento pelos executados ou pelos titulares registraes antes da definição das preferências e da destinação do saldo (conf. Evento 337). 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 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e 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 boleto 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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 16.389 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA: APARTAMENTO nº 132, situado no 13º andar ou 16º pavimento do EDIFÍCIO SERVICE FLAT SAINT REGIS, à Alameda Lorena nº 1052, nesta Capital no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 91,96m², a área comum de 90,00m², na qual está incluída a correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício, que toca a esta unidade e a área total construída de 181,96m², com a participação da fração ideal de 2,1072% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comum do edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula**, a alteração da razão social do condomínio, com a exclusão das palavras Service Flat, passando então o empreendimento a denominar-se EDIFÍCIO SAINT REGIS. **Consta no R.09 desta matrícula** que o proprietário TADEO ROMAN doou o imóvel a ROD ROMAN e sua mulher ANNA CARLOTA CESARINO MASSAD ROMAN. **Consta na Av.10 desta matrícula** que foi declarada a ineficácia da transmissão do imóvel, feita em fraude à

execução. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Judicial, Processo nº 0008726-37.2004.8.26.0223, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, requerida por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra TADEO ROMAN e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 014.102.0332-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 83.814,50 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 9.272,77 (26/06/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.477.497,92 (um milhão quatrocentos e setenta e sete mil quatrocentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos) para junho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 236 no valor de R\$ 322.701,41 (fevereiro/2026).

Consta no Evento 337 dos autos, o crédito executado no processo nº 0008726-37.2004.8.26.0223 no valor de R\$ 6.264.386,94 (agosto/2026).

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Daniel Serpentino
Juiz de Direito