4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **espólio de IRACEMA FERRARI RAPALLO**, **espólio de JOSÉ WALTER RAPALLO; e WALTER JOSE RAPALLO,** CPF nº 035.002.328-09; **bem como da interessada SUSANA REGINA RAPALLO DEN HARTOG,** CPF nº 689.235.031-34; **bem como seu cônjuge CARLOS ALBERTO MICHAELSEN DEN HARTOG,** CPF nº 992.328.608-06; **e do CONDOMINIO EDIFICIO ROSA CRISTINA**

O Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, MM. Juiz de Direito da 4ª 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 **CONDOMÍNIO EDIFICIO ROSA CRISTINA** em face de **espólio de IRACEMA FERRARI RAPALLO - Processo nº 0014479-05.2017.8.26.0001,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - 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 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 01/02/2027 às 14:00 h** e se encerrará **dia 04/02/2027 às 14:00 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 04/02/2027 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 25/02/2027 às 14:00 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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o bem até a data da arrematação serão sub-rogados no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, assim como os débitos condominiais de natureza *propter rem*, conforme o art. 908, § 1º, do

CPC. Ficarão a cargo do arrematante os demais débitos eventualmente pendentes sobre o bem, bem como as despesas com a transmissão da propriedade, tais como ITBI, custas, emolumentos e registro da carta de arrematação.

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). (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. As referidas propostas serão apresentadas ao MM. 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 sobre 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, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo MM. 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 enviado 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 a 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. 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: LOTE ÚNICO: APARTAMENTO SON º 122 – DUPLEX, LOCALIZADO NO 12º ANDAR DO CONDOMINIO ROSA CRISTINA, descrito na matrícula nº 64.261 do 3º CRI de São Paulo/SP: O APARTAMENTO SOB Nº 122 - DUPLEX, localizado no 12º andar do EDIFÍCIO ROSA CRISTINA, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, possuindo a área exclusiva de 202,1322 metros quadrados, área comum de 54,693334 metros quadrados, área total de 256,82553 metros quadrados, com uma fração ideal no terreno de 0,050046.

ÔNUS/GRAVAMES: Av.2. PENHORA EXEQUENDA.

VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA PARA ABRIGAR 01 CARRO DE PASSEIO, NA GARAGEM LOCALIZADA NO 2º SUBSOLO DO EDIFÍCIO ROSA CRISTINA descrita na matrícula nº 64.262 do 3º CRI de São Paulo/SP: A VAGA individual e indeterminada para abrigar 01 carro de passeio, na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, possuindo a área útil de 10,45 metros quadrados, a área comum de 27,164582 metros quadrados, e área total de 37,614582 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,0073297 no terreno.

ÔNUS/GRAVAMES: Av.2. PENHORA EXEQUENDA.

VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA PARA ABRIGAR 01 CARRO DE PASSEIO NA GARAGEM LOCALIZADA NO 2º SUBSOLO DO EDIFÍCIO ROSA CRISTINA, descrito na matrícula nº 64.263 do 3º CRI de São Paulo/SP: A VAGA individual e indeterminada para abrigar 01 carro de passeio na garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Rosa Cristina, situado à rua Igapira, nº 74, bairro do Chora Menino, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, possuindo a área útil de 10,45 metros quadrados, a área comum de 27,164582 metros quadrados, e área total de 37,614582 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,0073297 no terreno.

ÔNUS/GRAVAMES: Av.2. PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS: 1) Tributários (072.070.0080-4; 072.070.0056-1; e 072.070.0056-1: Constam débitos de IPTU no valor total de R$ 8.447,89; atualizados até outubro/2026; e R$ 150.771,68 débitos Inscritos na Dívida Ativa. **2) Exequendo:** R$ 1.231.866,29, atualizado até julho/2026 (evento 719, pag. 1.).

OBSERVAÇÕES: Consta nos autos esboço de partilha de bens deixados por José Walter Rapallo, extraída dos autos do Arrolamento nº 05/016623-0, que tramitou pela 3ª Vara da Família e Sucessões deste Foro Regional).

Valor da Avaliação deste lote: R$ 785.000,00 (Setecentos e oitenta e cinco mil reais) para junho de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 30 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Adevanir Carlos Moreira Da Silveira
Juiz de Direito