

27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do **executado Espólio de ROMÃO FERREIRA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.966.414-00; **bem como dos herdeiros: AMARA DOS SANTOS NEVES SILVA**, por si e como inventariante do espólio, inscrita no CPF/MF sob o nº 031.926.118-20; **ROSIVALDO FERREIRA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 703.873.898-49; **VIVIANE SPOSITO FERREIRA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 252.426.418-19; **ANA PAULA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 104.319.198-44; **NADJANE MARIA FERREIRA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.284.858-85; **Espólio de NADJA MARIA FERREIRA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº, **na pessoa de seu inventariante ROSIVALDO FERREIRA DA SILVA.**

A Dra. Melissa Bertolucci, MM. Juíza de Direito da 27ª 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 móvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO SANTA MARTHA** em face de **Espólio de ROMÃO FERREIRA DA SILVA - Processo nº 1068384-96.2017.8.26.0100 – Controle nº 1323/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/09/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 22/09/2025 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 22/09/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 13/10/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

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 – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e imediatamente divulgados on-line, através do Portal www.megaleiloes.com.br, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009).

DOS DÉBITOS – Nos termos do artigo 130 do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação, sub-rogam-se sobre o preço da 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. Em caso de proposta de aquisição parcelada, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 02 (dois) dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada. Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, devendo contatar os licitantes que

ofertaram os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). Em caso de não depósito do preço pelo arrematante, este incidirá em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado anova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

DA PROPOSTA - Os lances para aquisição parcelada deverão observar rigorosamente o quanto dispõe o artigo 895, inciso II, do CPC, sendo defeso ao leiloeiro aceitar lance apresentado após o início do certame, em desconformidade com o dispositivo legal supracitado. Ainda, as propostas deverão constar no sítio eletrônico, na página do certame, antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame. A proposta deverá prever oferta de pagamento de pelo menos 25% (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. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

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.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem*, passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art.903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n.1625/2009).

DA REMIÇÃO: Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil 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: MATRÍCULA Nº 28.841 DO 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 113, no 11º pavimento do Edifício Santa Martha, situado na Rua Bitencourt Rodrigues, nº 112, no 1º subdistrito Sé, com área total de 129, 40m2 com a parte ideal no terreno e coisas de utilidades comuns de 1,15%. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 002.070.0095-6.** Consta no site da Prefeitura de

São Paulo/SP que não existem débitos sobre o imóvel (13/08/2025). Consta no laudo de avaliação que o apartamento conta com 2 dormitórios, 1 banheiro, quarto de serviço com banheiro.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls. 812/817 dos autos no valor de R\$ 191.934,17 (agosto/2025).

São Paulo, 18 de agosto de 2025.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Melissa Bertolucci
Juíza de Direito