

1ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Rosel Center Comercio de Eletro Eletronicos Ltda Me** (CNPJ 00.632.025/0001-08), **Ronaldo Fernandes Moraes da Silva** (CPF 472.083.684-49) e **Maria Selma Barbosa de Beijo** (CPF 152.032.788-90), nos autos da **Ação** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Banco do Brasil S/A**. Processo nº **0002569-41.2018.8.26.0002**.

O Dr. **João Paulo Sbragia de Carvalho**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **03/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **06/11/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **06/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **27/11/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos do contrato de alienação fiduciária sobre a CASA nº 35, do tipo “A1”, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIORE”, situado na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, sem numeração oficial, e Rua Pedrina Maria da Silva Valente, no Horto do Ypê,

Bairro Capelinha ou Campo Limpo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área real privativa construída de 74,984 m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 65,358m², totalizando a área real privativa de 140,342m², e mais uma área real comum de 41,694m², perfazendo a área real de 182,036m², sendo 75,281m² de área coberta aprovada de 106,755m² de área descoberta; correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,2626%, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 100,00m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 41,694m², totalizando uma área ideal de 141,694 m² ou 1,5897%, que corresponde a sua participação sobre todo o terreno condominial. Referida casa foi submetida ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 14 na matrícula 306.655. Imóvel objeto da matrícula 326.334 do 11º CRI de São Paulo/SP e com Contribuinte Municipal nº 183.111.0271-5

Consta na Av.2 (19/10/2009) o imóvel é atualmente lançado pelo nº 80 da Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio.

Segundo auto de avaliação de fls. 306/346 trata-se de uma casa com área privativa 140,342 m², composta por 2 pavimentos. Sendo o térreo: Garagem, sala, lavabo, cozinha e área de serviço. Pavimento superior: 3 quartos e 2 banheiros. O imóvel está situado à Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, nº 80, Residencial Villaggio Di Fiore, Parque Munhoz, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta no R.5 (29/07/2013) alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na Av.6 (24/05/2018) ajuizamento de ação e na Av.7 (15/02/2019) penhora em favor do Banco Bradesco S/A, sob nº 1041965-47.2014.8.26.0002 da 2ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro, desta Capital. Consta na Av.10 (28/10/2020) penhora em favor do Banco do Brasil S/A, nos autos do processo nº 0040874-94.2018.8.26.0002 da 11ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro, desta Capital. Consta na Av.11 (19/11/2021) penhora em favor de Meinberg Franco Sociedade de Advogados, nos autos do processo nº 0005145022020218260002 da 7ª Vara do Foro Regional Santo Amaro, desta Capital. Consta na Av.12 (24/01/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00015772120145020073 do Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo. Consta na Av.13 (24/01/2023) indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 00015772120145020073 do Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo. Consta na Av.14 (01/03/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.15 (02/09/2025) penhora em favor do Condomínio Residencial Villaggio Di Fiore, nos autos do processo nº 10264246120208260002 da 2ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro, desta Capital.

Avaliação do bem – (maio/2023) – R\$580.000,00 que atualizada até setembro/2026 perfaz R\$662.700,74. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo

Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, a credora fiduciária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Paulo, 15 de setembro de 2026.

João Paulo Sbragia De Carvalho
Juiz de Direito