

## **11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **ROSEL CENTER COMERCIO DE ELETROELETRONICOS LTDA ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.632.025/0001-08; **RONALDO FERNANDES MORAES DA SILVA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 472.083.684-49; **MARIA SELMA BARBOSA DE BEIJO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 152.032.788-90; **bem como seus cônjuges, se casados forem. A Dra. Fernanda Perez Jacomini**, MM. Juíza de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 **BANCO DO BRASIL S/A (credor fiduciário)** em face de **ROSEL CENTER COMERCIO DE ELETRO ELETRONICOS LTDA ME - Processo nº 0040874-94.2018.8.26.0002 (Principal nº 1022994-09.2017.8.26.0002) – Controle nº 1266/2017**, 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](http://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](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 02/02/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 05/02/2024 às 16:00 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 05/02/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 27/02/2024 às 16:00 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** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, 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 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](mailto: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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob 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, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ser analisada 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 dez por cento

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. 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 PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://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 DOS BENS: LOTE 01: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 326.334 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Casa nº 35, do tipo "A1", com frente para a via de circulação 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 74,984m<sup>2</sup>, mais a área real privativa de quintal e garagem de 65,358m<sup>2</sup>, totalizando a área real privativa de 140,342m<sup>2</sup>, e mais uma área real comum de 41,694m<sup>2</sup>, perfazendo uma área real de 182,036m<sup>2</sup>, sendo 75,281 m<sup>2</sup> de área coberta aprovada e 106,755m<sup>2</sup> de área descoberta; correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,2626%, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 100,000m<sup>2</sup>, mais uma área ideal sobre o terreno comum de 41,694m<sup>2</sup>, totalizando uma área ideal de 141,694m<sup>2</sup> ou 1,5897%, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula é parte integrante, é atualmente lançado pelo nº 80 da Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.06 e 07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1041965-47.2014.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra ROSEL CENTER COMÉRCIO DE ELETRO ELETRONICOS LTDA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00051450220218260002, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por MEINBERG FRANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra MARIA SELMA BARBOSA DE BEIJO E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, nomeada depositária a executada. **Consta na Av.12 e 13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00015772120145020073, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RONALDO FERNANDES MORAES DA SILVA e outro. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00025941201882600023, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra ROSEL CENTER COMÉRCIO DE ELETRO ELETRONICOS LTDA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 183.111.0271-5 (Conf.Av.02).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que devedor inexistente na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 73,14 (28/11/2023). **Avaliação deste lote: R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais) para de dezembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 349.510 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** CASA nº 38, do tipo "A", 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 74,984m<sup>2</sup>, mais a área real privativa de quintal e garagem de 25,358m<sup>2</sup>, totalizando a área real privativa de 100,342m<sup>2</sup>, e mais uma área real comum de 36,908m<sup>2</sup>, perfazendo uma área real de 137,250m<sup>2</sup>, sendo 75,247m<sup>2</sup> de área coberta aprovada e 62,003m<sup>2</sup> de área descoberta; correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,1178%, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 60,000m<sup>2</sup>, mais uma área ideal sobre o terreno comum de 36,908m<sup>2</sup>, totalizando uma área ideal de 96,908m<sup>2</sup> ou 1,0871%, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula é lançado atualmente pelo nº 80 da Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.07 e 08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1041965-47.2014.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra ROSEL CENTER COMÉRCIO DE ELETRO ELETRONICOS LTDA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00051450220218260002, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por MEINBERG FRANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra MARIA SELMA BARBOSA DE BEIJO E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, nomeada depositária a executada. **Consta na Av.13 desta matrícula** que foi consolidado a propriedade do imóvel ao credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A. **Contribuinte nº 183.111.0289-8 (Conf.Av.05)**. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e que não há débitos de IPTU para o exercício atual (28/11/2023). **Avaliação deste lote: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) para dezembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.526 no valor de R\$ 455.476,24 (julho/2023).

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Fernanda Perez Jacomini**  
**Juíza de Direito**