

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação de **ADELMO PEREIRA DA SILVA, ROSANE TOMAZ DA SILVA e IGREJA PRESBITERIANA NOVA ALIANÇA** e demais interessados nos autos do processo de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº 1005624-68.2014.8.26.0019 em trâmite a **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA SP**, Requerida por **ROMILDA PAVAN MENEGATTO**.

O **Dr. RODRIGO DE CASTRO CARVALHO**, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL . APARTAMENTO Nº 14 – 1º ANDAR – EDIFÍCIO IPÊ – BLOCO E – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOSQUE DE SÃO DOMINGOS, localizado na Rua Benedito Corrêa, nº 170, Bairro São Domingos, Americana/SP, com área útil de **72,62 m²**, área comum de **4,57 m²**, área de **12,00 m²** correspondente à vaga de garagem para automóvel, indeterminada, totalizando a área de **89,19 m²**, com fração ideal de **0,01889%**, ou **99,17 m²**, correspondente à propriedade do terreno e das áreas comuns, confrontando, pela frente, com o apartamento nº 11; pelos fundos, com o espaço posterior do bloco; à direita, com o espaço lateral do bloco; e, à esquerda, com o apartamento nº 13. O apartamento é composto por **3 dormitórios, banheiro, lavanderia, copa/cozinha e sala de estar**.

O **Edifício Ipê (Bloco E)** situa-se com a frente, onde se localiza o hall de entrada, voltada para a área de circulação de veículos; pelos fundos, confronta com o espaço existente entre o edifício e a divisa dos fundos do terreno; do lado esquerdo, confronta com o espaço existente entre este edifício e o **Edifício Jequitibá**; e, do lado direito, confronta com o espaço existente entre o edifício, a divisa do terreno e o prédio nº 587 da Rua Treze de Maio.

R.8/122- Nos termos de escritura pública em 31/7/2002, **ADELMO PEREIRA DA SILVA** e esposa **ROSANE TOMAZ DA SILVA**, adquiriram o imóvel; AV 10. (07/11/2017) Penhora exequenda.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBSERVAÇÃO 2: Nos termos do artigo 843§ 1º, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).

VISITAÇÃO: Com agendamento.

DEPOSITÁRIO: **ADELMO PEREIRA DA SILVA**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: Avaliando em **R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil)** em

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

junho de 2026. Valor atualizado em julho de 2026 é de R\$ 190.779,00 (cento e noventa mil setecentos e setenta e nove reais).

3 - DATAS DAS PRAÇAS – **1ª Praça** começa em 08/09/2026 às 11h00min, e termina em 29/09/2026 às 11h00min; **2ª Praça** começa em 29/09/2026 às 11h01min, e termina em 21/10/2026 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior à **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação, atualizada até a data do leilão**.

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). Não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

Não serão admitidos quaisquer lances via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de **venda e arrematação do APARTAMENTO Nº 14 – 1º ANDAR – EDIFÍCIO IPÊ – BLOCO E – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOSQUE DE SÃO DOMINGOS**.

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , www.rossileiloes.com.br , podendo constar fotos e descrição detalhada dos bem a ser apreçados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através **de guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site:

<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça.

Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Não sendo comprovado os pagamentos por parte do arrematante em qualquer das

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em Lei, e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC.

Neste caso deverá o exequente englobar no valor do acordo a comissão devida do leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, no importe de 3% (três por cento) sobre o valor do bem, que deverá ser pago à vista em 24 horas através de depósito na conta do Leiloeiro. (Art. 884, § único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de 24 horas a contar do encerramento da praça, na conta oficial do Leiloeiro :

UGO ROSSI FILHO – CPF/ME – 073.597.398-96

Banco Itaú

Agência 3004

Conta Corrente: 00089-3

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

10- DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, obrigatoriamente encaminhadas por meio do sistema eletrônico do site, nos termos do art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 do CNJ.

A proposta deverá ser apresentada até 1 (uma) hora antes do início do primeiro leilão. O valor não poderá ser inferior ao da avaliação;

Em segunda praça, a proposta deverá ser apresentada até 1 (uma) hora antes do início da segunda praça. O valor não poderá ser inferior a 50% do valor de avaliação, devendo constar sinal de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até **30 (trinta) parcelas mensais**, corrigidas mensalmente pelo índice adotado pelo E. TJ/SP

Prevalecerá a proposta de maior valor, ficando sua aceitação sujeita à apreciação do MM. Juízo da causa (art. 891, parágrafo único, e art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º, do CPC, observados os parâmetros fixados no AI nº 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos próprios autos da execução em que se deu a arrematação.

Em caso de resolução da arrematação, o arrematante perderá o valor dado a título de sinal

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

em favor do exequente, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/1932, permanecendo devida a comissão do leiloeiro.

A apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta em diferentes condições, o Juízo decidirá pela mais vantajosa, considerada, em regra, aquela de maior valor e menor número de parcelas. Em igualdade de condições, terá preferência a proposta apresentada em primeiro lugar, conforme certificação do leiloeiro. Independentemente do parcelamento do preço da arrematação, a comissão do leiloeiro deverá ser paga à vista. Os valores pagos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, destinando-se o excedente ao executado.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL - Em caso de **acordo, adjudicação do bem, remissão** após a homologação da minuta do edital apresentada, **a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3 % (três por cento) do valor pago.**

Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a decorrentes de débito título de ressarcimento das despesas.

12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos fiscais (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

O bem será alienado em caráter “Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. SEM GARANTIA.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, locomoção, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes e não pagos por meio de ação judicial, **exceto** os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130 § Único do CTN).

Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). **Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.**

Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O Auto de arrematação será assinado pelo Juiz depois de comprovados nos autos os depósitos – Art. 903 do CPC.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

www.rossileiloes.com.br

Ficam os executados **ADELMO PEREIRA DA SILVA, ROSANE TOMAZ DA SILVA e IGREJA PRESBITERIANA NOVA ALIANÇA**, Inquilino do apartamento, Condomínio do Edifício Bosque de São Domingos, Prefeitura de Americana e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal.

Será o presente edital, fixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 15 de julho de 2026.

Eu, , Escrevente Digitei,

Eu, , Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

Dr. RODRIGO DE CASTRO CARVALHO
JUIZ DE DIREITO