

12ª Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro – Comarca de São Paulo/SP**EDITAL DE LEILÃO / PRAÇA** e intimação da executada: **Willian Roseblum e outros**

O MM. Juiz de Direito Dr. Théo Assuar Gragnano da 12ª Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro – Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, Processo nº **1033430-51.2022.8.26.0002** 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 de conservação em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no Portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apreçoado antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* judicial@travassosleiloes.com.br

DA PRAÇA - A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR. O 1º pregão terá início em **09/11/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **11/11/2026**, às **14:00** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do imóvel no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **02/12/2026** - 2º pregão.

DO CONDUTOR DA PRAÇA - A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 951.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apreçoado corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 55 11 4950-9662) ou *e-mail* (judicial@travassosleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS - Nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, os débitos fiscais e tributários (inclusive o IPTU no valor de R\$ 54.263,93, apurado em setembro/2026) sub-rogarão no preço da arrematação, recebendo o arrematante o imóvel livre e desembaraçado de tais ônus. Quanto aos débitos de condomínio objeto desta execução, estes também serão satisfeitos pelo produto da arrematação até o limite do valor arrecadado, ficando o arrematante isento dos débitos condominiais anteriores à data da assinatura do auto de arrematação e responsável apenas pelas despesas condominiais vincendas a partir de então, bem como por eventuais débitos de consumo pessoal (água, luz e gás). Eventual saldo devedor remanescente das taxas condominiais continuará sendo cobrado exclusivamente em face dos Executados nos próprios autos.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (Cinco por cento) do preço de arrematação do imóvel, que não está incluso no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' no Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado poderá apresentar proposta de aquisição em prestações, através do e-mail judicial@travassosleiloes.com.br, em até 24 horas antes do início de cada praça, e serão submetidas ao juízo, sob pena de nulidade, nas seguintes condições:

I – Até o início do primeiro leilão, a proposta deverá conter valor não inferior ao da avaliação do bem;
II – Até o início do segundo leilão, admitir-se-á proposta por valor não inferior a 60% do valor de avaliação, ou 80% no caso de imóvel de incapaz.

A proposta, em qualquer hipótese, deverá conter: oferta de pagamento à vista de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, mais 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo o pagamento, garantido por Caução Idônea, indicação expressa do prazo, da modalidade, do indexador de correção monetária e das condições de pagamento do saldo devedor.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou utilizando Saldo na conta Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões.

A conta Digital Superbid Pay, é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do arrematante, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel arrematado, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva “Carta de Arrematação” e então apresentá-la ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro da arrematação.

A carta de arrematação e/ou mandado de imissão na posse será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) e da taxa para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC.

É importante esclarecer que não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento está sujeito a multa após decorrido o prazo determinado pela Prefeitura onde se localiza o imóvel.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida ao leiloeiro.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail judicial@travassosleiloes.com.br até a data do encerramento da praça, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO – Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

A arrematação poderá, no entanto, se tornar sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 1 – Matrícula nº 207780 do 11º CRI de São Paulo/SP. IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 61, localizado no 06º andar do EDIFÍCIO PETIT ROYAL, situado à Rua Antônio Aggio nº 267, Jardim Ampliação, 29º Subdistrito-Santo Amaro, com a área útil de 166,21m², a área comum de 131,724m² e a área comum de garagem de 50,14m², correspondente a duas vagas indeterminadas, perfazendo a área total de 348,074m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,8256% no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 05 na matrícula nº 173.653. Contribuintes sob números 170.059.0026-9 e 170.059.0027-7 (área maior), sendo atualmente lançado através do Contribuinte nº 170.059.0111-7.

Constrições e Gravames Existentes:

Av. 13: Ajuizamento de Ação de Execução promovida pelo Banco Bradesco S/A (Proc. nº 1003984-40.2013.8.26.0609 da 3ª Vara Cível de Taboão da Serra).

Av. 14: Penhora em favor de SR Collection Gestão Empresarial Ltda. (Proc. nº 0000641-14.2017.8.26.0609 da 2ª Vara Cível de Taboão da Serra).

Av. 15: Penhora Trabalhista em favor de Aparecido Bastos de Lima (Proc. nº 0001177-52.2012.5.02.0501 da GAERP do TRT da 2ª Região). Av. 16: PENHORA DESTE PROCESSO – Execução Movida por Condomínio Edifício Petit Royal (Proc. nº 1033430-51.2022.8.26.0002).

Av. 17 e Av. 18: Indisponibilidade de Bens em nome dos proprietários William Roseblum e Adriana Abadi Roseblum (Decretadas no Proc. Trabalhista nº 0001177-52.2012.5.02.0501 do TRT/2ª Região).

Dívida total IPTU: R\$ 54.263,93 (apurado em setembro/26)

Valor da Avaliação: R\$ 815.000,00 (oitocentos e quinze mil reais) em dezembro de 2025.

Valor da Avaliação Atualizado: R\$ 842.322,63 (oitocentos e quarenta e dois mil, trezentos e vinte e dois reais e sessenta e três centavos) até setembro de 2026, segundo a tabela oficial aplicável nos cálculos judiciais do TJSP.

Depositário: Executado

Local do bem: Rua Antônio Aggio nº 267, Jardim Ampliação

São Paulo/SP, ____ de _____ de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

THÉO ASSUAR GRAGNANO
Juiz de Direito