


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL I - SANTANA**
**4ª VARA CÍVEL**

 Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
 Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
 mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

Processo Digital nº: **1033251-28.2019.8.26.0001**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Dez Cantareira**  
 Executado: **Julio Cesar Romani**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do executado **JULIO CESAR ROMANI**, e da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. A **Dra. FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ**, MMª. Juíza de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP (e demais alterações). FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou deles conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processam-se os autos de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ CANTAREIRA**, inscrito no CPNJ/MF sob o nº 22.910.324/0001-08, em face de **JULIO CESAR ROMANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 305.354.878-00 - Processo nº 1033251-28.2019.8.26.0001 e que foi designada a venda do imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DESCRIÇÃO DO BEM – DIREITOS DO EXECUTADO** sobre o Apartamento nº 104, localizado no 10º pavimento da Torre 2, do Condomínio Residencial Dez Cantareira, situado na Rua Professora Virgília Rodrigues Alves de Carvalho Pinto, nº 124, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa total de 46,350m2; área de uso comum total de 39,839m2 (incluído a área referente a 01 (uma) vaga indeterminada, coberta ou descoberta, localizada no prédio da garagem coletiva do empreendimento, utilizada com auxílio de manobrista); e a área real total de 86,189m2; equivalente a uma fração ideal de 23,293m2, no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e o coeficiente de proporcionalidade de 0,338079%. Cadastrado Municipal nº 070.326.1466-3. Matrícula nº 240.217 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo **Ônus: Av. 01 – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – Saldo devedor: R\$ 62.327,29 (sessenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e vinte e nove centavos) em outubro/2024, conforme fls. 338/373.** Obs: Conforme consulta no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos de IPTU e Dívida Ativa. Valor da avaliação: R\$ 283.000,00 (duzentos e oitenta e três mil reais) dezembro/2023 - Valor de avaliação atualizado: R\$ 302.536,21 (trezentos e dois mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e um centavos) que será atualizado até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

DA VISITAÇÃO – Desde que autorizada, as visitas deverão ser agendadas via e-mail, [contato@agleiloes.com.br](mailto:contato@agleiloes.com.br).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

DO LEILÃO – O Leilão será realizado na modalidade On-line, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.agleiloes.com.br](http://www.agleiloes.com.br). O 1º Leilão terá início no dia 25/04/2025 às 14:00 horas, e se encerrará no dia 28/04/2025 às 14:00 horas, e não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 1º Leilão, este seguir-se-á sem interrupção ao 2º Leilão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia 28/04/2025 às 14:01 horas; e se encerrará em 21/05/2025 às 14:00 horas. O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **EDMAR OLIVEIRA ANDRADE NETO**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 971.

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. Referidos valores serão atualizados até a data da alienação.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 59.089,98 (cinquenta e nove mil, oitenta e nove reais e noventa e oito centavos) em março/2025. que será atualizado à época da alienação.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.agleiloes.com.br](http://www.agleiloes.com.br), após a devida habilitação do interessado. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas (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 (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Em até 5 Horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

DA COMISSÃO – A comissão de 5% (cinco por cento) não está incluída no valor do lance, devendo esta ser paga no prazo de até 24 horas, através de Guia de Depósito Judicial em favor do juízo responsável sob pena de se desfazer a arrematação (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) nos termos do art. 267 do Provimento CG nº 19/2021.

PARCELAMENTO - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, 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, sendo que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204,  
Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: 11 - 3489-4359, São Paulo-SP - E-  
mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 (art. 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do Novo CPC.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão do valor da avaliação, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pela executada.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: A MMª. Juíza fixará a remuneração da Gestora com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DOS DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação no Leilão.

Ficam o executado, **JULIO CESAR ROMANI**, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 19 de março de 2025. Eu, Ricardo Ramon Rivarolli. Coordenador, conferi.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**